



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

बुधवार, 16 नवम्बर, 2022 / 25 कार्तिक 1944

हिमाचल प्रदेश सरकार

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 14 अक्टूबर, 2022

संख्या: टी0सी0पी0-ए(3)-2/2021.—हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना नियम, 2014 में संशोधन कार्यान्वयन करने हेतु प्रारूप अधिसूचना को इस विभाग की समसंख्यांक अधिसूचना तारीख 26-02-2022

द्वारा अधिसूचित किया गया था और उक्त अधिसूचना के राजपत्र (ई-गजट) हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर उसके द्वारा सम्भाव्य प्रभावित होने वाले व्यक्तियों से आक्षेप(पों) और सुझाव (वों) को आमन्त्रित करने के लिए इसे राजपत्र (ई-गजट) हिमाचल प्रदेश में तारीख 07-03-2022 को प्रकाशित किया गया था;

और इस निमित्त नियत अवधि के भीतर प्राप्त आक्षेप(पों) और सुझाव(वों) पर सभ्यक रूप से विचार किया गया है और स्वीकृत किया गया है;

अतः हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 87 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, इस विभाग की अधिसूचना संख्या: टी0सी0पी-ए(3)-1/2014-I, तारीख 1 दिसम्बर, 2014 द्वारा अधिसूचित और राजपत्र (ई-गजट) हिमाचल प्रदेश में तारीख 1 दिसम्बर, 2014 को प्रकाशित, हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना नियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात् :-

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.—इन नियमों का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना (अष्टम् संशोधन) नियम, 2022 है।

2. नियम 42 का अन्तःस्थापन.—ये नियम राजपत्र (ई-गजट), हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे। हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना नियम, 2014 (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'उक्त नियम' कहा गया है) के नियम 41 के पश्चात् निम्नलिखित नए नियम अन्तःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्:-

“42. समापन प्रमाण पत्र.—

संप्रवर्तक संपूर्ण भू-संपदा परियोजना (परियोजनाओं) की बाबत या उसके किसी भाग के लिए आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र प्रदान करने के लिए प्ररूप-35 में आवेदन करेगा। सक्षम प्राधिकारी भू-संपदा परियोजना (परियोजनाओं) की बाबत, संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति भागतः या पूर्णतः यथा कार्यान्वित (किए गए) विकास कार्यों के समापन के सम्बन्ध में अपने समाधानप्रद के पश्चात् प्ररूप-36 में आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र जारी करेगा।”

3. प्ररूप 34 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप-34 के स्थान पर निम्नलिखित प्ररूप रखा जाएगा, अर्थात्:-

“ नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-34

(नियम 13, 14 और 16 देखें)

भू-संपदा परियोजना के लिए विकास की अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आवेदन

सेवा में,

.....
.....
.....

श्रीमान जी,

मैं/हम, खाता संख्या.....खतौनी संख्या.....हदबस्त नम्बर.....
मौजा/महाल नम्बर.....खसरा नम्बर.....वर्ग मीटर, तहसील.....जिला.....
हिमाचल प्रदेश में.....परियोजना के नाम और पदनाम से भू-सम्पदा परियोजना स्थापित करने के लिए विकास अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं।

1. अपेक्षित विशिष्टियां निम्न प्रकार से हैं:-

(i) आवेदक की हैसियत, क्या आवेदक व्यक्ति या कम्पनी या फर्म या व्यक्तियों का संगम या सहकारी सोसायटी या अविभक्त कुटुम्ब है.....

(ii) व्यक्ति या व्यक्तियों के संगम या अविभक्त कुटुम्ब की दशा में:-

- (क) नाम.....
 (ख) पिता का नाम.....
 (ग) व्यवसाय.....
 (घ) स्थायी पता.....

(iii) फर्म या सहकारी या कम्पनी की दशा में:-

- (क) नाम.....
 (ख) पता.....
 (ग) रजिस्ट्रीकरण संख्या:.....(छायाप्रति संलग्न है)
 (घ) मुख्य क्रियाकलाप.....
 (ङ) भागीदारों/मुख्य कार्यकारी/पूर्णकालिक निदेशकों का/के नाम और पता..

(i) क्या आवेदक आयकर दाता/निर्धारित है, यदि ऐसा है, तो आधार संख्यासहित स्थायी लेखा संख्या (पैन) दें.....

(ii) क्या आवेदक को कभी किसी अन्य विधि के अधीन कोई भू-सम्पदा परियोजना या भवन या अपार्टमेंट बनाने की कभी अनुज्ञा प्रदान की गई थी, यदि हां, तो उसके ब्यौरे

(iii) क्या आवेदक ने कभी कोई भू-सम्पदा परियोजना स्थापित की है या कोई भू-सम्पदा परियोजना स्थापित कर रहा है, यदि हां, तो उसके ब्यौरे.....

2. निम्नलिखित योजनाएं, रेखाचित्र और अन्य दस्तावेज ऑनलाइन प्रस्तुत किए जाते हैं, अर्थात्:-

(i) मूल रूप में नवीनतम जमाबन्दी जो छह मास से अधिक पुरानी न हो, की एक प्रति जिसमें भू-सम्पदा परियोजना के अन्तर्गत भूमि में हक/स्वामित्व दर्शित हो;

(ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर, विवरण और क्षेत्र, इसकी चौड़ाई के साथ संसक्त सड़क/मार्ग दर्शाते हुए नवीनतम मूल तटीमा (जो छह मास से अधिक पुराना न हो) की एक प्रति, साथ ही प्रश्नगत भूमि की उनके राजस्व वर्गीकरण सहित समस्त बाह्य परिसीमाओं/सीमाओं पर पड़ने वाले साथ लगते खसरा नम्बर।

(iii) भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर विल्लंगमों के ब्यौरा सहित राजस्व न्यायालयों में किसी अधिकार, हक, हित, देयों, बन्धक मुकद्दमों के ब्यौरे और ऐसी भूमि में या पर पक्षकारों के नाम या यथास्थिति, कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले किसी अधिवक्ता से अथवा राजस्व प्राधिकारी, जो तहसीलदार/नायब तहसीलदार की पंक्ति से नीचे का न हो, से विल्लंगम रहित होने का प्रमाण-पत्र;

(iv) 1:1000 के पैमाने में, उत्तरी दिशा दर्शाती प्रश्नगत भूमि को इंगित करते, मुख्य संपर्क मार्ग (मार्गों), मार्ग (मार्गों) के नाम, जिन पर सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, प्रमुख सार्वजनिक भवनों जैसे कि अस्पताल, स्कूल, सिनेमाघर, पेट्रोल पम्प, भूमि के इर्द-गिर्द (आस-पास) विद्यमान भू-उपयोग/भवन उपयोग को दर्शाती अवस्थिति योजना के तीन सैट (प्रतियां);

(v) स्थल योजना अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत किए जाने वाली स्थल योजना को 2500 वर्ग मीटर आकार तक के प्लॉटों के लिए 1:200 के पैमाने (स्केल) में तथा 2500 वर्ग मीटर

से अधिक आकार के प्लॉटों के लिए 1:500 के पैमाने (स्केल) पर चित्रित (ड्रा) किया जाएगा। योजना में निम्नलिखित दर्शाया जाएगा:—

- (क) राजस्व ततीमा और किसी सम्बद्ध विभिष्टियों के अनुरूप स्थल सीमाएं;
 - (ख) समीपवर्ती गली/राजस्व सड़क/रास्ते के सम्बन्ध में स्थल की अवस्थिति;
 - (ग) गली का नाम और चौड़ाई यदि कोई हो, जहां पर भवन का सन्निर्माण किया जाना प्रस्तावित है;
 - (घ) स्थल पर या उसके नीचे स्थित समस्त विद्यमान भवन;
 - (ङ) गली से भवन को और अन्य समस्त भवनों तक पहुंच के साधन, यदि कोई हो, जिसे आवेदक उपरोक्त खण्ड(क) में निर्दिष्ट उसकी समीपस्थ भूमि पर निर्माण करने का आशय रखता है;
 - (च) भवन के सामने की ओर, बगल में या पिछली ओर गली, यदि कोई हो, की चौड़ाई;
 - (छ) भवनों की योजना से सम्बद्ध उत्तरी बिन्दु (उत्तर की ओर) की दिशा;
 - (ज) कोई विद्यमान भौतिक विशेषताएं जैसे नालियां, वृक्ष, शिरोपरि/भूमिगत क्षमता आदि सहित विद्युत आपूर्ति लाइनें;
 - (झ) राजस्व अभिलेख के अनुसार स्कीम के अधीन भूमि का क्षेत्रफल और स्थल का उपलब्ध भू-आवर्त क्षेत्र के आच्छादित इसकी प्रतिशतता सहित प्रत्येक मंजिल का आच्छादित क्षेत्र;
 - (ञ) 2500 वर्ग मीटर के प्लॉटों के लिए 2 (दो) मीटर और 2500 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए 5 मीटर के हिसाब से परिरेखा/बाह्यकृति (कण्टोर) योजना की परिरेखा (बाह्यकृति) का मध्यान्तर;
 - (ट) उपयोगिताएं और सेवाएं जैसे जल आपूर्ति, जल निकास, मलिन जल, मलजल, मलवहन सहित जल निकास, मलिन जल, मल जल, सेप्टिक टैंक की अवस्थिति, शोषगर्त, मलवहन उपचार संयंत्र निपटान, वर्षा जल संग्रहण टैंक, विद्युत और टेलिफोन के खम्बे, अग्नि वम्बे (फायर हाइड्रेंट्स), आपातकालीन निस्क्रमण संकेतक के ब्यौरे;
- (vi) प्लॉटिड विकास परियोजनाओं अर्थात् भूमि का प्लॉटों में प्रविभाजन (उप-विभाजन), के 2500 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लॉटों को 1:200 के पैमाने (स्केल) और 2500 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए 1:500 पैमाने (स्केल) में नक्शों (ड्राईंग्ज) के तीन सैट निम्नलिखित दर्शाते हुए:—
- (क) राजस्व ततीमा के अनुरूप स्थल की सीमाओं और भूमि की समस्त चारों दिशाओं की अवस्थिति को दर्शाते हुए अभिन्यास योजना/स्थल योजना;
 - (ख) राजस्व अभिलेख/ततीमा के अनुसार और/या स्थल पर प्राकृतिक रूप से यथा विद्यमान यदि राजस्व अभिलेख में नहीं है, प्लॉट से संशक्त चौड़ाई सहित विद्यमान सड़क (सड़कें);
 - (ग) 2500 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लॉटों के लिए 2 मीटर परिरेखा मध्यान्तर के साथ परिरेखा/बाह्यकृति और 2500 वर्ग मीटर से अधिक के आकार के प्लॉटों के लिए 5 मीटर परिरेखा मध्यान्तर;
 - (घ) विद्यमान जलाशय जैसे बावड़ी, कुआं, नाला, खड्ड, यदि कोई है;

(ड) शिरोपरि या भूमिगत क्षमता सहित विद्युत लाइनें;

(च) क्षमताओं सहित प्राइवेट या सरकारी जल या मल नाली लाइनें;

(छ) संदर्भाधीन भूमि की सीमा में वृक्ष और उस से संशक्त वन सीमा, यदि कोई हो;

(ज) समस्त प्लॉटों की उनकी परिसीमाओं, आन्तरिक सड़कें/ड्राइववेज, आन्तरिक सड़कों से सैट बैंक और सीमाएं, पार्कों और खुले स्थानों से समाविष्ट हरित क्षेत्रों, सामुदायिक भवनों जैसे स्कूल, औषधालय, डाकघर (पोस्ट ऑफिस), बैंक इत्यादि दर्शाते हुए अभिन्यास योजना (ले आउट प्लान) और सामान्य रिपोर्ट और पद्धति सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव, ताकि स्कीम स्वतः स्पष्ट हो जाएं;

(झ) राजस्व अभिलेख के अनुसार कुल प्लॉट क्षेत्र के ब्यौरे देते हुए क्षेत्र अनुसूची और स्थल पर यथा उपलब्ध, विभिन्न भू-उपयोगों जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक, यदि कोई हो, का कुल क्षेत्र, आन्तरिक सड़कों/ड्राइववेज, पैदलपथ, साइकिल ट्रैक, हरित क्षेत्र (पार्क और हरित पट्टियाँ) के अन्तर्गत क्षेत्र, सेवाओं जैसे, मल जल उपचार संयन्त्र/सेप्टिक टैंक और शोषगर्त, विद्युत ट्रांसफॉर्मर या सब-स्टेशन, क्षमता के साथ-साथ शिरोपरि या भूमिगत जल टैंक, पहरा निगरानी कर्मचारिवृन्द के लिए आवास;

प्लॉट/स्थान को ज्यामितीय आकारों और ज्यामितीय आकारों के प्रविभाजित आयामों के आधार पर क्षेत्र को निकाल कर प्रत्येक प्लॉट और स्थान के (निकाले गए) क्षेत्र का, खुले क्षेत्र, हरित क्षेत्र आदि सहित प्रत्येक प्लॉट/प्रत्येक स्थान का बिल्कुल सही क्षेत्रफल निकाल कर, परिकलन दर्शाते हुए एक पृथक् परिकलन सीट;

(ञ) उत्तर दिशा; और

(ट) उप-विभाजित/निर्मित (बनाए गए) प्लॉटों अर्थात् प्रत्येक प्रवर्ग में प्लॉटों की संख्या, प्लॉट का क्षेत्र, आच्छादित धरातल और इसकी प्रतिशतता, सामने और पिछली ओर के सेटबैक, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) आदि दर्शाने वाली सारणी/चार्ट।

(vii) आवासीय/वाणिज्यिक या मिश्र विकास परियोजनाएं—

उत्तर दिशा, भवन अपार्टमेंट/फ्लैट/दुकानों आदि की लम्बाई-चौड़ाई और क्षेत्रफल और अन्य स्थापत्यकला ब्यौरे और प्रस्तावित भवन/अपार्टमेंट/फ्लैट/दुकान के विनिर्देश दर्शाते हुए तथा निर्मित क्षेत्र और खुले क्षेत्र, सैटबैकों की अनुसूची सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव प्रत्येक प्लॉट/अपार्टमेंट/फ्लैट/दुकान के निकाले गए क्षेत्रफल की संगणना दर्शाते हुए परिकलन-शीट कार्यविधि रेखाचित्र (नक्शे) के आरूप में 1:100 के पैमाने (स्केल) में रेखाचित्र (नक्शे) के तीन सैट, ताकि स्कीम स्वतः स्पष्ट हो जाए।

2500 वर्ग मीटर के प्लॉटों के लिए 1:100; 2500 वर्ग मीटर से अधिक माप के प्लॉटों के लिए और 1:200 के पैमाने (स्केल) की भवन योजनाएं, ऊँचाइयाँ और अनुपस्थ चित्रित (ड्रॉन) किए जाएंगे।

प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई जैसे फ्लैट/अपार्टमेंट/हवेली (विला)/कुटीर/गराज/आच्छादित पार्किंग/वाणिज्यिक इकाई/क्लब हाउस/जिम/सामुदायिक केन्द्र/अनन्य बालकनी या बरामदा/अनन्य छज्जा आदि, जिसे संप्रवर्तक हिमाचल प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अनुसार “फर्श क्षेत्रफल” की परिभाषा के अनुसार भू-संपदा परियोजना में भावी आबंटितियों को पट्टे पर देना चाहता है, के फर्श क्षेत्र का परिकलन दर्शाते हुए एक पृथक् क्षेत्रफल रेखाचित्र (नक्शे) की शीट, जैसा

हिमाचल प्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 में विनिर्दिष्ट क्रम संख्या 2(xii) प्ररूप-‘क’ के अनुसार अपेक्षित है।

इसी प्रकार, समस्त “सामान्य क्षेत्र” के परिकलन को दर्शाते हुए क्षेत्र परिकलन रेखाचित्र सीट, जिसे संप्रवर्तक, हिमाचल प्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अनुसार “सामान्य क्षेत्र” की परिभाषा के अनुसार भावी आबंटितियों को भू-सम्पदा परियोजना में आनुपातिक आधार पर बेचना चाहता है/ पट्टे पर देना चाहता है।

किसी भू-संपदा परियोजना में प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई और सामान्य क्षेत्र के फर्श क्षेत्र को बिक्री योग्य इकाई/स्थान के ज्यामितिय आकारों और उप-विभाजित ज्यामितिय आकारों के आयामों के आधार पर क्षेत्रफल निकाला जाए ताकि किसी भू-संपदा परियोजना में प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई और सामान्य क्षेत्र का बिलकुल सही परिनिर्धारण किया जा सके।

इनमें निम्नलिखित दर्शाया जाएगा,—

- (क) आधारक और समस्त वाह्य ऊचाईयों और अनुप्रस्थों को समस्त विभिन्न स्तरों और कम एक अनुप्रस्थ सोपान के माध्यम से सुभिन्नत: रूप से उद्भूत करते हुए समस्त मंजिलों के प्लान;
- (ख) गली के स्तर का मध्य, जहां से स्थल के लिए पहुँच है, के स्तर के सन्दर्भ में भवन का कुर्सी सतह-क्षेत्र (प्लिन्थ लेवल);
- (ग) दरवाजों, खिड़कियों, प्रारम्भिक मार्गों (मार्गों/रास्तों) का आकार उपदर्शित करते हुए अनुसूची और प्रत्येक कक्ष/क्षेत्र के वातायन की अन्य व्यवस्था;
- (घ) भवन की बाबत ढलवां मार्गों और सीढ़ियों सहित, भवन और इसकी विभिन्न मंजिलों के लिए पहुँच के साधनों के साथ-साथ आग लगने की दशा में बचाव के साधन, यदि विनिर्दिष्ट विधि/संहिता के अधीन अपेक्षित हो;
- (ङ) विद्यमान भवन में प्रस्तावित परिवर्धन और परिवर्तन की दशा में, समस्त नए कार्य, सूची सहित सुभिन्न रंगों में रेखाचित्र (नक्शे) पर दर्शाए जाएंगे;
- (च) बेकार जल, मल, तूफान (अंधड़) जल के निष्पादन और विस्तृत रूप में जल आपूर्ति की पद्धति;
- (छ) प्रवर्तन में सुसंगत संहिता के अनुसार वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की व्यवस्था;
- (ज) प्रवर्तन में सुसंगत संहिता के अनुसार फोटो वोल्टिक सौर ऊर्जा संयन्त्र के लिए व्यवस्था; और
- (झ) प्रवर्तन में संहिता (संहिताओं)/नियमों के अनुसार दिव्यांग व्यक्ति (व्यक्तियों) के लिए व्यवस्था;
- (viii) प्रस्तावित भू-संपदा परियोजना की प्रमुख विशेषताएं स्पष्ट करते हुए स्वतः टिप्पण, विशिष्टतया स्वास्थ्यकर जल आपूर्ति व्यवस्थाओं का स्रोत तूफान और मलिन जल के निपटान और उपचार हेतु स्थल। जल आपूर्ति स्कीमों, तूफान जल, मलिन जल, मल जल, मल वहन के विस्तृत विनिर्देश और अभिकल्प (डिजाइन) और प्रत्येक घटक की उसके खर्च के साथ प्राक्कलित खर्च सहित गंदगी (कूड़ा करकट) के निपटान के लिए व्यवस्था;

- (ix) प्रस्तावित सड़कों के अनुप्रस्थों को दर्शित करते हुए विशिष्टतया प्रस्तावित जल-निकास मार्गों, साइकिल पथ (पटरियां) और पैदल पथों की चौड़ाई हरित घास के किनारों, विद्युत खम्बों टेलीफोन खम्बों की स्थिति और ऐसी सड़कों से संसक्त अन्य कार्य दर्शाते हुए रेखाचित्र (नक्शे) के तीन सैट। इन रेखाचित्रों (नक्शों) में मलनाली, तूफान (अंधड़) जल प्रवाह, जल आपूर्ति और अन्य लोक स्वास्थ्य सेवाएं दर्शाई जाएंगी। सड़कों और उनके कार्यों के विस्तृत विनिर्देश और अभिकल्प (डिजाइन);
- (x) भवन या अपार्टमेंटों/फ्लैटों की विस्तृत घटकवार प्राक्कलित लागत सहित भवनों या अपार्टमेंटों/फ्लैटों के विस्तृत विनिर्देशों और संरचनात्मक अभिकल्प (डिजाइन) का एक सैट तथा प्ररूप 15 में संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र और उसकी मृदा जांच रिपोर्ट;
- (xi) गली-प्रकाश आदि सहित विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देश और अभिकल्प (डिजाइन) का एक सैट;
- (xii) स्वतः घोषणा के रूप में इस प्रमाण का वचनबन्ध कि भवन या अपार्टमेंट/फ्लैट का सन्निर्माण करते समय संप्रवर्तक को हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देशों का पालन करना होगा और उनके अनुरूप ही प्रयुक्त की जाने वाली सामग्री की गुणवत्ता और सन्निर्माण की गुणवत्ता होगी;
- (xiii) प्रस्तावित विकास के स्वरूप (प्रकार) अर्थात् भू-उपयोग या भवन उपयोग नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग आदि दर्शाते हुए एक टिप्पण; और
- (xiv) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद्/इंजीनियर का नाम और पता।
3. मैं/हम एतद्वारा निम्नलिखित और दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं; अर्थात्:-
- (i) परिशिष्ट 7 के अनुसार जांच सूची
- (ii) आवेदन फीस के रूप में सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में ई-चालान या चालान या ई-संदाय के रूप मेंरुपए केवल (.....रुपए केवल) या आहरित किए जाने वाले मांग देय ड्राफ्ट की अभिस्वीकृति (रसीद)।
4. यह भी निवेदन किया जाता है कि मुझे/हमें प्रस्तावित भू-सम्पदा परियोजना में निम्नलिखित सुख-सुविधा या सुख-सुविधाएं उपलब्ध करवाने से छूट दी जाए और क, ख, ग इत्यादि (उसी प्रकार आगे) चिह्नित नक्शों (योजनाओं) सहित दूसरी प्रति में स्पष्टीकारक टिप्पण की उक्त सुख-सुविधा या सुख-सुविधाओं को भू-सम्पदा परियोजना में उपलब्ध करवाया जाना क्यों अपेक्षित नहीं है, इसके साथ संलग्न हैं:-
- (i)
- (ii)
- (iii)
5. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त पैरा 1 से 4 में दी गई विशिष्टताएं मेरी/हमारी पूरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही हैं।

अनुलग्नक: यथा उपरोक्त।

भवदीय,
आवेदक (आवेदकों) का/के हस्ताक्षर
पत्राचार पता सहित पूरा नाम (पूरे नाम)

तारीख:

दूरभाष नम्बर.....

स्थान:

ई-मेल पता.....

4. **प्ररूप 35 और 36 का अन्तःस्थापन.**—इस प्रकार प्रतिस्थापित उक्त नियमों से सलंग्न प्ररूप 34 के पश्चात् निम्नलिखित प्ररूप 35 और 36 अंतःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्:—

“नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-35

(नियम 42 देखें)

भू-संपदा परियोजना की बाबत आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन

सेवा में,

निदेशक,
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

महोदय,

मैं/हम, भू-संपदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का अधिनियम संख्यांक 16) के अधीन संख्या.....द्वारा तारीख.....से तक विधिमान्य रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना के लिए आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र के लिए एतद्वारा आवेदन करता हूं/करते हैं। मैं/हम, यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना एतद्वारा प्रस्तुत करता हूं/करते हैं:—

- (i) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान की गई योजना अनुज्ञा की एक प्रति;
- (ii) चालू या पूर्ण कार्यों को दिखाने वाली परियोजना की विस्तृत योजना की प्रति जिसके लिए पूर्ण किए गए अपार्टमेंट्स/प्लॉट्स की विस्तृत सूची के साथ आंशिक समापन प्रमाण-पत्र अपेक्षित है;
- (iii) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 की धारा 31-क के उपबंधों के अनुसार संरचना मजबूती प्रमाण-पत्र;
- (iv) बाह्य विकास कार्य जो पूर्ण हो चुके हैं या प्रगति पर हैं या अनुमोदित नक्शे (प्लान) की अनुरूपता में अभी किए जाने हैं, के ब्यौरों को स्पष्टतया उपदर्शित करने वाला स्पष्टीकरण टिप्पण;
- (v) सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना को स्थापित करने के लिए जारी की गई सहमति की विधिमान्य प्रति; और
- (vi) अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र; और
- (vii) कोई अन्य सूचना,
.....

भवदीय,

आवेदक

पता.....

.....

दूरभाष नम्बर.....

ई-मेल पता.....

‘टिप्पण.—जो लागू नहीं है उसे काट दें’

नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-36

(नियम 42 देखें)

भू-संपदा परियोजना की बाबत आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

श्री / श्रीमती / मैसर्ज.....

.....

विषय.— आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र।

संदर्भ.— आपका आवेदन संख्या.....तारीख.....

महोदय/महोदया,

यह आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र जारी करने के संदर्भ में दिए आपके आवेदन के उत्तर में है। यह आंशिक समापन/समापन प्रमाण-पत्र ग्राम/नगर.....तहसील.....जिला.....
हिमाचल प्रदेश में अवस्थित भवन/अपार्टमेंट/फ्लैट/प्लॉट संख्याब्लॉक संख्या और
 ग्राम/नगर.....तहसील.....जिला.....हिमाचल प्रदेश में अवस्थित.....
 .. (भू-संपदा परियोजना का नाम).....संख्या.....द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन और विकास)
 अधिनियम, 2016 के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना के लिए, एतद्वारा, आपके पक्ष में प्रदान किया
 जाता है क्योंकि आपने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक
 12) के उपबन्धों के अधीन आपको प्रदान की गई अनुज्ञप्ति के निबन्धन और शर्तों के अनुसार
 भवन/अपार्टमेंट/फ्लैट/प्लॉट विकसित की जाने वाली भू-संपदा परियोजना के लिए विकास कार्य पूर्ण कर
 लिया है। प्रतिलिपि प्रेषित है :-

अध्यक्ष, भू-संपदा विनियमन प्राधिकरण, शिमला को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है:-

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला-9।

‘टिप्पण.— जो लागू नहीं है उसे काट दें।’

5. परिशिष्ट-7 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-7 के स्थान पर निम्नलिखित परिशिष्ट रखा जाएगा, अर्थात्:—

**“परिशिष्ट-7
(नियम 13, 14 और 41 देखें)**

**भू-सम्पदा परियोजनाओं के विकास के लिए विनियमन
(2500 वर्ग मीटर से अधिक)**

1. भू-संपदा परियोजना.—भू-संपदा परियोजना से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का अधिनियम संख्यांक 16) में यथा परिभाषित भू-सम्पदा परियोजना अभिप्रेत है। भू-संपदा परियोजनाएं निम्नलिखित पांच प्रकार की हो सकेंगी:—

- (क) प्लॉटिड विकास परियोजना
- (ख) समूह आवासीय परियोजना
- (ग) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग) परियोजना
- (घ) वाणिज्यिक परियोजना
- (ङ) एकीकृत नगर क्षेत्र (नगरी)/नए नगर क्षेत्र (नगरी)/स्मार्ट नगर क्षेत्र (नगरी)

2. भू-संपदा परियोजना की विकास अनुज्ञप्ति के लिए आवेदन और दस्तावेज.—

2.1 कोई संप्रवर्तक, जो किसी भू-संपदा परियोजना को विकसित करने की वांछा रखता है वह विकास अनुज्ञा प्रदान करने के लिए एक हजार रुपए की आवेदन फीस सहित प्ररूप-34 में सक्षम प्राधिकारी को लिखित में आवेदन करेगा। प्रत्येक भू-संपदा परियोजना के लिए पृथक योजना अनुज्ञा अपेक्षित होगी। संप्रवर्तक इसके साथ निम्नलिखित प्रस्तुत करेगा:—

- (क) योजना अनुज्ञप्ति फीस, परियोजना फीस और सेवा प्रभारों के लिए ई-संदाय या ई-चालान या चालान की प्रति सबूत/रसीद की प्रति या निदेशक के पक्ष में मांग देय ड्राफ्ट;
- (ख) स्थायी लेखा संख्या (पैन) और आधार कार्ड की प्रति; और
- (ग) निम्नलिखित योजनाओं (प्लानज), नक्शों (ड्राइंग्ज) और अन्य दस्तावेजों को या तो व्यक्तिगत रूप से या डाक द्वारा अर्थात् ऑफलाईन या ऑनलाइन प्रस्तुत किए जाएंगे अर्थात्:—
 - (i) भू-संपदा परियोजना के अन्तर्गत भूमि में हक/स्वामित्व को दर्शाते हुए नवीनतम मूल जमाबन्दी (जो छह मास से अधिक पुरानी न हो) की एक प्रति;
 - (ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर, विवरण और क्षेत्रफल इसकी चौड़ाई के साथ संसक्त मार्ग/रास्ता दर्शाते हुए नवीनतम मूल तटीमा (जो छह मास से अधिक पुराना न हो) की एक प्रति के साथ-साथ प्रश्नगत भूमि की राजस्व वर्गीकरण सहित बाह्य परिसीमाओं/सीमाओं के साथ लगते खसरा नम्बर।
 - (iii) किन्हीं अधिकारों, हक, हित भोध्यों (देयों) बन्धक, राजस्व न्यायालयों में मुक्दमे के ब्यौरे सहित भूमि, जिस पर विकास योजना प्रस्तावित है, विल्लंगमों के ब्यौरे और ऐसी

भूमि में या पर पक्षकार का नाम या; यथास्थिति, कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले किसी अधिवक्ता या राजस्व प्राधिकारी, जो तहसीलदार/नायब तहसीलदार की पंक्ति से नीचे का न हो, से भारमुक्त प्रमाण-पत्र;

- (iv) 1:1000 के पैमाने में, उत्तरी दिशा दर्शाती प्रश्नगत भूमि को इंगित करती, मुख्य संपर्क सड़क(सड़कों), सड़क (सड़कों के नाम जिससे सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवनों जैसे अस्पताल, स्कूल, सिनेमाघर, पेट्रोल पम्प, भूमि के इर्द-गिर्द (आस-पास) विद्यमान भू-उपयोग/भवन उपयोग दर्शाते हुए अवस्थिति योजना के तीन सैट (प्रतियां);
- (v) अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाने वाली स्थल-योजना (साइट प्लान) को 2500 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लोटों के लिए 1:200 के पैमाने पर और 2500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के प्लोटों के लिए 1:500 के पैमाने पर प्रस्तुत किया जाएगा। योजना में निम्नलिखित दर्शित किया जाएगा:—
 - (क) राजस्व ततीमा और किसी सम्बद्ध विभिष्टियों के अनुरूप स्थल (साइट) की सीमाएं;
 - (ख) समीपवर्ती गली/राजस्व सड़क/रास्ते के संबंध में स्थल (साइट)की अवस्थिति;
 - (ग) गली, जिस पर मकान स्थापित करने का प्रस्ताव है, यदि कोई हो, का नाम और उसकी चौड़ाई;
 - (घ) स्थल पर या उसके नीचे स्थित समस्त विद्यमान भवन;
 - (ङ) गली से भवन और अन्य समस्त भवनों तक पहुंच के साधन, यदि कोई हैं, जिसे आवेदक उक्त खण्ड(क) में निर्दिष्ट अपने समीपस्थ भूमि पर निर्मित (बनाना) करना चाहता है;
 - (च) भवन के सामने, भवन के बगल में या पिछली ओर गली, यदि कोई है, की चौड़ाई;
 - (छ) भवन की योजना से संबंधित उत्तर बिन्दु की दिशा;
 - (ज) कोई भी विद्यमान भौतिक विशेषताएं जैसे नालियां, वृक्ष, शिरोपरि/भूमिगत क्षमता आदि सहित, विद्युत आपूर्ति लाइनें;
 - (झ) राजस्व अभिलेख के अनुसार स्कीम के अधीन भूमि का क्षेत्रफल और स्थल पर यथा उपलब्ध भू-आवर्त क्षेत्र और स्थल के कुल क्षेत्र के आच्छादित इसकी प्रतिशतता सहित प्रत्येक मंजिल का आच्छादित क्षेत्र।
 - (ञ) 2500 वर्ग मीटर तक के प्लोटों के लिए दो मीटर और 2500 वर्ग मीटर से अधिक के प्लोटों के लिए 5 मीटर तक की परिरेखा/बाह्यकृति (कण्टोर) योजना की परिरेखा (वाह्यकृति)का मध्यान्तर; और
 - (ट) उपयोगिताएं और सेवाएं जैसे जल आपूर्ति, जल निकास, मलिन जल, मलजल, मलवहन, जल निकास, मलिन जल, मल जल, सेप्टिक टैंक की अवस्थिति, शोषगर्त, मलवहन उपचार संयंत्र के निपटान, वर्षा जल संग्रहण टैंक (रेन हार्वेस्टिंग टैंक), विद्युत और टेलिफोन के खम्बे, अग्नि वम्बे (फायर हाइड्रेंटस), आपातकालीन निस्क्रमण संकेतक के ब्यौरे।

(vi) प्लॉटिड विकास परियोजनाओं अर्थात् भूमि का प्लॉटों में प्रविभाजन (उप-विभाजन), 2500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आकार के भूमि के प्लॉटों को 1:200 के पैमाने में (स्केल) और 2500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के भूमि के प्लॉटों के लिए 1:500 पैमाने (स्केल) निम्न को दर्शाती रेखाचित्र (नक्शों) के तीन सैट (प्रतियाँ):-

- (क) राजस्व ततीमा के अनुरूप स्थल की सीमाओं और भूमि की समस्त चारों दिशाओं की समस्त चारों दिशाओं की अवस्थिति को दर्शाते हुए अभिन्यास योजना/स्थल योजना;
- (ख) राजस्व अभिलेख/ततीमा और/या स्थल पर जैसा भौतिक रूप से विद्यमान है, यदि राजस्व अभिलेख में नहीं है, प्लॉट से संसक्त चौड़ाई सहित विद्यमान सड़क (सड़कें);
- (ग) 2500 वर्ग मीटर तक के आकार के प्लॉटों के लिए दो मीटर का परिरेखा (बाह्यकृति) मध्यान्तर सहित परिरेखाएं और 2500 वर्ग मीटर से अधिक आकार के प्लॉटों के लिए 5 मीटर परिरेखा (बाह्यकृति) मध्यान्तर;
- (घ) विद्यमान जलाशय जैसे बावड़ी, कुआं, नाला, खड्ड, यदि कोई है;
- (ङ) शिरोपरि या भूमिगत क्षमता के साथ विद्युत लाइनें;
- (च) क्षमता के साथ प्राइवेट या सरकारी जल या मलवहन लाइनें
- (छ) प्लॉट या संदर्भाधीन भूमि की सीमा में वृक्ष और उस से संशक्त वन सीमा, यदि कोई हो;
- (ज) लम्बाई-चौड़ाई सहित समस्त प्लॉटों, आन्तरिक सड़कों/ड्राइवेज, आन्तरिक सड़कों से सैटबैक और सीमाएं, पार्को और खुले स्थानों से समाविष्ट हरित क्षेत्रों, सामुदायिक भवनों जैसे स्कूल, औषधालय, डाकघर (पोस्ट ऑफिस), बैंक आदि दर्शाते हुए अभिन्यास योजना (ले-आउट प्लान) और सामान्य रिपोर्ट और पद्धति सहित समस्त विकास प्रस्ताव, ताकि स्कीम स्वतः स्पष्ट हो जाए;
- (झ) राजस्व अभिलेख और स्थल पर उपलब्ध अभिलेख के अनुसार कुल प्लॉट क्षेत्र के ब्यौरे देते हुए क्षेत्र अनुसूची, विभिन्न भू-उपयोगों जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, लोक/अर्ध-लोक, यदि कोई है, का कुल क्षेत्र, आन्तरिक सड़कों के अन्तर्गत क्षेत्र/ड्राइवेज, पैदल चलने के रास्ते, साइकिल पथ, हरित क्षेत्र (पार्क और हरित पट्टियां), सेवाओं के अन्तर्गत क्षेत्र जैसे, मल जल उपचार संयन्त्र सेप्टिक टैंक और शोषगर्त, विद्युत ट्रांसफॉर्मर या सब-स्टेशन, क्षमता के साथ शिरोपरि या भूमिगत जल टैंक, पहरा निगरानी कर्मचारिवृन्द के लिए आवास।

प्लॉट/स्थान को ज्यामितीय आकारों और ज्यामितीय आकारों को प्रविभाजित आयामों के आधार पर क्षेत्र को निकाल कर प्रत्येक प्लॉट के क्षेत्र को निकाल कर (गणना करके) परिकलन दर्शाते हुए एक पृथक् क्षेत्र परिकलन रेखाचित्र शीट, जिसमें खुले क्षेत्र, हरित क्षेत्र आदि सहित प्रत्येक प्लॉट/प्रत्येक स्थान का बिल्कुल सही क्षेत्रफल निकाला जाए;

- (ञ) उत्तर दिशा; और
- (ट) प्रति भाजित/निर्मित (बनाए गए) प्लॉटों अर्थात् प्रत्येक प्रवर्ग में प्लॉटों की संख्या, प्लॉट का क्षेत्रफल, अन्तर्निहित आच्छादित धरातल और इसकी प्रतिशतता, सामने और पिछले सैटबैक, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) आदि के ब्यौरे दर्शाते हुए सारणी/चार्ट।

(vii) आवासीय/वाणिज्यिक या मिश्रित विकासात्मक परियोजनाओं के लिए:

उत्तर दिशा, भवन, अपार्टमेंट/प्लैट/दुकानों आदि की लम्बाई-चौड़ाई और क्षेत्रफल और अन्य स्थापत्यकला ब्यौरे और प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट/प्लैट/दुकान के विनिर्देश और निर्मित क्षेत्र और खुले क्षेत्र, सैटबैकों की सूची के साथ समस्त विकास प्रस्ताव प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट/प्लैट/दुकान के क्षेत्र की निकाली (की गई) गई संगणना को दर्शाते हुए परिकलन-शीट क्षेत्र कार्यविधि रेखाचित्र (नक्शे) के आरूप में 1:100 के पैमाने में रेखाचित्र (नक्शों) के तीन सैट, ताकि स्कीम स्वतः स्पष्ट हो जाए।

2500 वर्ग मीटर माप तक के प्लॉटों के लिए 1:100; और 2500 वर्ग मीटर से अधिक माप वाले प्लॉटों के लिए 1:200 के पैमाने (स्केल) में भवन की योजनाएं, ऊँचाइयाँ और भाग चित्रित (नक्शे बनाए) किए जाएंगे।

प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई जैसे प्लैट/अपार्टमेंट/हवेली (विला)/कुटीर/गराज/आच्छादित पार्किंग/वाणिज्यिक इकाई/क्लब हाउस/जिम/सामुदायिक केन्द्र/अनन्य छज्जा/अनन्य चबूतरा (टेरस) आदि, जिसे संप्रवर्तक हिमाचल प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अनुसार "फर्श क्षेत्र" की परिभाषा के अनुसार भू-संपदा परियोजना में बेचना चाहता है/भावी आबंटितियों को पट्टे पर देना चाहता है, के फर्श क्षेत्र का परिकलन दर्शाते हुए एक पृथक् क्षेत्रफल रेखाचित्र (नक्शे) की शीट, जैसा हिमाचल प्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 में विहित क्रम संख्या 2(xii) प्ररूप-क में यथा अपेक्षित है।

इसी प्रकार, समस्त "सांझा क्षेत्र" जिसे संप्रवर्तक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अनुसार "सांझा क्षेत्र" की परिभाषा के अनुसार भावी आबंटितियों को भू-सम्पदा परियोजना में आनुपातिक आधार पर बेचना चाहता है/ पट्टे पर देना चाहता है के परिकलन को दर्शाते हुए क्षेत्र परिकलन रेखाचित्र (नक्शा)।

किसी भू-संपदा में प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई/सांझे क्षेत्र का फर्श क्षेत्र बिक्री योग्य इकाई/स्थान के ज्यामिति आकारों और प्रतिभाजित ज्यामिति आकारों के आयामों के आधार पर क्षेत्रफल निकालकर फर्श क्षेत्र किसी भू-संपदा परियोजना में प्रत्येक बिक्री योग्य इकाई और सांझे क्षेत्र का बिल्कुल सही परिनिर्धारण किया जाएगा:-

इसमें निम्नलिखित दर्शाया जाएगा,-

- (क) आधारक और समस्त वाह्य ऊँचाइयों और अनुप्रस्थों को समस्त विभिन्न स्तरों और कम से कम एक अनुप्रस्थ सोपान के माध्यम से सुभिन्न रूप से उद्घृत करते हुए समस्त मंजिलों की योजनाएं;
- (ख) गली के मध्य स्तर जहां से स्थल के लिए पहुँच अपनाई जानी है, के स्तर के सन्दर्भ में भवन की कुर्सी सतह- (प्लिन्थ लेवल);
- (ग) दरवाजों, खिड़कियों, प्रारम्भिक मार्गों (मार्गों/रास्तों) का आकार उपदर्शित करते हुए अनुसूची और प्रत्येक कक्ष/क्षेत्र के वातायन की अन्य व्यवस्था;
- (घ) भवन की बाबत ढलवां मार्गों और सीढ़ियों सहित, भवन और इसके विभिन्न मंजिलों के साथ-साथ आग लगने की दशा में बचाव, यदि विशिष्ट विधि/संहिता के अधीन अपेक्षित हो, के उपाय;
- (ङ) विद्यमान भवन में प्रस्तावित परिवर्धन और परिवर्तन की दशा में, समस्त नए कार्य, सूची सहित सुभिन्न रंगों में रेखाचित्र (नक्शे) में दर्शाए जाएंगे;

- (च) बेकार जल, मल जल, तूफान जल के निपटान और विस्तृत रूप में जल आपूर्ति की पद्धति;
- (छ) प्रवर्तन में सुसंगत संहिता/विधि के अनुसार वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की व्यवस्था;
- (ज) प्रवर्तन में सुसंगत संहिता के अनुसार फोटोवोल्टिक और ऊर्जा संयन्त्र के लिए व्यवस्था; और
- (झ) प्रवर्तन में अधिनियम/नियमों के अनुसार दिव्यांग व्यक्ति (व्यक्तियों) के लिए व्यवस्था।
- (viii) विशिष्टतया प्रस्तावित भू-संपदा परियोजना की प्रमुख बातें (विशिष्टियां) स्पष्ट करते हुए स्वतः टिप्पण, स्वास्थ्यकर जल आपूर्ति व्यवस्थाओं का स्रोत और तूफान जल और मलिन जल के निपटान और उपचार के लिए स्थल। जल आपूर्ति स्कीमों, तूफान जल, मलिन-जल, मल जल, मल दहन के विस्तृत विनिर्देश और अभिकल्प तथा प्रत्येक घटक के उसकी लागत विश्लेषण के प्राक्कलित खर्च सहित गंदगी (कूड़ा-करकट) के निपटारे के लिए व्यवस्था;
- (ix) प्रस्तावित सड़कों के अनुप्रस्थों को दर्शित करते हुए विशिष्टतया प्रस्तावित जल निकास मार्गों, साईकल पथों और पैदल चलने के रास्तों, हरित घास के किनारों की चौड़ाई, विद्युत खम्बों की स्थिति, टेलीफोन खम्बों और ऐसी सड़कों से सम्बंधित अन्य कार्य उपदर्शित करते हुए नक्शे के तीन सैट। इन रेखाचित्रों (नक्शों) में सीवरों, तूफान जल प्रवाह, जलापूर्ति और कोई अन्य लोक स्वास्थ्य सेवाएं उपदर्शित की जाएंगी। विस्तृत विनिर्देशन और सड़कों के अभिकल्प और उनसे सम्बंधित कार्य;
- (x) भवनों या अपार्टमेंटों/फ्लैटों की विस्तृत घटकवार प्राक्कलित लागत सहित भवनों या अपार्टमेंटों/फ्लैटों के विस्तृत विनिर्देशन और में संरचनात्मक अभिकल्प (डिजाइन) का एक सैट और प्ररूप-15 में संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र और उसकी मृदा जांच रिपोर्ट के बारे में वचनबंध;
- (xi) गली प्रकाश आदि सहित विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देशन और अभिकल्प का एक सैट;
- (xii) स्वतः घोषणा के रूप में इस प्रभाव का वचनबंध कि भवन या अपार्टमेंट/फ्लैट का सन्निर्माण करते समय संप्रवर्तक प्रयुक्त की जाने वाली सामग्री और सन्निर्माण की गुणवत्ता के लिए हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देशों का पालन करना होगा और उनके अनुरूप ही प्रयुक्त की जाने वाली सामग्री की गुणवत्ता और सन्निर्माण की गुणवत्ता होगी;
- (xiii) प्रस्तावित विकास अर्थात् भू-उपयोग या भवन उपयोग नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक आदि को दर्शाते हुए एक टिप्पण; और
- (xiv) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद्/इंजीनियर का नाम और पता।
- टिप्पण.—**(i) अवस्थिति योजना, स्थल योजना और ड्राईंग (रेखांकों), यथास्थिति, भूमि या भवन या अपार्टमेंट के आकार और क्षेत्र के आधार पर एक शीट या बहुल शीटों पर रेखांकित किया जा सकता है।
- (ii) उप-विनियम 2.1 के खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट प्लान और ड्राइंगज A⁰ प्रिंटों पर स्पष्ट और सुपाद्य होंगे।
- (iii) यदि सम्प्रवर्तक भू-सम्पदा परियोजना में किन्हीं एक या अधिक सुख-सुविधाएं को प्रदान करने से छूट प्रदान करना चाहता है तो वह आवेदन सहित द्विप्रतीक में ब्यौरे-वार स्पष्टीकारक टिप्पण प्रस्तुत करेगा और कारणों को उपदर्शित करते हुए उक्त सुख-सुविधा या सुख-सुविधाओं की व्यवस्था करना क्यों आवश्यक नहीं है या क्यों उपलब्ध नहीं कराई जा सकती है।

3. विकास अनुज्ञा प्रदान करना और फीस जमा करना:—

- (i) आवेदन के प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी भूमि के हक, भूमि की सीमा और अवस्थिति, आवेदन के साथ दी गई अन्य सूचना, भू-सम्पदा परियोजना का अभिन्यास, भू-संपदा परियोजना के विकास की अनुरूपता, भू-संपदा परियोजना में कार्यान्वित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और अन्य ऐसे मामले, जैसे वह उचित समझे, की जांच करने के पश्चात् और आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् इन विनियमों के अनुसार ऐसी अनुज्ञा या तो प्रदान करने या प्रदान करने से इन्कार करने के कारणों को लिखित में अभिलिखित करके आदेश पारित करेगा।
- (ii) जहां योजना अनुज्ञा प्रदान करने के लिए कोई आदेश पारित किया जाता है वहां सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, अपेक्षित फीस जमा करवाने या किसी अन्य शर्त के लिए अनुमोदन प्रदान करेगा। अनुज्ञा फीस, ऐसी होगी, जैसी इन नियमों के नियम 16 में यथाविहित है और जिसे नक्शा अनुमोदित करने वाले सक्षम प्राधिकरणों के अपने-अपने शीर्षों में जमा किया जाएगा।
- (iii) भू-संपदा परियोजना के लिए प्रदत्त योजना अनुज्ञा तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगी और तत्पश्चात् संप्रवर्तक द्वारा, सक्षम प्राधिकारी को योजना अनुज्ञा फीस के बीस प्रतिशत की दर से फीस के संदाय पर परियोजना समापन के लिए हिमाचल प्रदेश भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्ररूप-ख पर शपथ-पत्र एवं घोषणा में, यथाविनिर्दिष्ट अधिकतम समयावधि के अध्यक्षीन, एक बार में एक वर्ष की अवधि के लिए नवीकृत किया जा सकेगा।
- (iv) संप्रवर्तक से अन्यथा कम से कम दो तिहाई आबंटितियों, जो ऐसे भवन में अपार्टमेंट/प्लॉट लेने को सहमत हुए हैं, की पूर्व लिखित सहमति के बिना, संप्रवर्तक, स्वीकृत योजनाओं, अभिन्यास योजनाओं और भवन के विनिर्देशों या परियोजना के भीतर सामान्य क्षेत्रों में कोई भी परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा। परियोजना में परिवर्धन या परिवर्तन करने की दशा में, क्रेता (क्रेताओं) से परिवर्तन की सहमति लेने के पश्चात्, संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी को, योजना अनुज्ञा फीस के बीस प्रतिशत की दर से फीस के साथ मूल अनुमोदित परियोजना के साथ-साथ परियोजना में प्रस्तावित बदलावों को रेखांकित करते हुए साधारण आवेदन पर, संशोधित परियोजना योजनाएं प्रस्तुत करेगा।
- (v) संप्रवर्तक या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति या इकाई के द्वारा भू-सम्पदा परियोजना के अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार इस प्रयोजन के लिए पृथक् रखी गई भूमि पर अवसंरचना, सुख-सुविधाएं और सामान्य सुविधाएं जैसे स्कूल, अस्पताल, सामुदायिक केन्द्र और गली प्रकाश की व्यवस्था सहित अन्य सामुदायिक भवन विकसित करेगा। वह ऐसी भूमि और परिसम्पत्तियों को पंचायती राज संस्थाओं और शहरी स्थानीय निकायों सहित स्थानीय प्राधिकरण को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियत की जाएं, चालू हालत में सौंपेगा :
परन्तु सुख-सुविधाएं, जो परिक्षेत्र में विद्यमान हैं या उपलब्ध करवाई जानी प्रस्तावित हैं, को ध्यान में रखते हुए यदि सक्षम प्राधिकारी की राय है कि ऐसी सुख-सुविधाओं में से एक या एक से अधिक सुख-सुविधा उपलब्ध करना आवश्यक नहीं है तो वह संप्रवर्तक को ऐसी सुख-सुविधाओं को, ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसे वह उचित समझे या तो पूर्णतया या भागतः उपलब्ध करवाने से छूट दे सकेगा।
- (vi) संप्रवर्तक, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक् अनुपालना और उसमें विकास कार्यों को सुनिश्चित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी समस्त निदेशों को कार्यान्वित करेगा और सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी को ऐसे निष्पादन का निरीक्षण करने की अनुज्ञा देगा :

परन्तु संप्रवर्तक भू-सम्पदा परियोजना को, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकरण या आबटितियों को हस्तांतरित करने से पूर्व अनिवार्य अवसंरचना अर्थात् सड़कें, पैदल चलने का मार्ग, जलापूर्ति, मलवहन और गली प्रकाश की व्यवस्था को पूर्णतया चालू हालत में उपलब्ध करवाएगा।

- (vii) संप्रवर्तक, समस्त सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं के अनुरक्षण और रख-रखाव के लिए उस तारीख तक उत्तरदायी होगा जब तक कि उन्हें पंचायती राज संस्थाओं और शहरी स्थानीय निकायों या आवासीय कल्याण संगम को मुफ्त में चालू हालत में अन्तरित न कर दिया जाए। जहां पंचायती राज संस्थाओं और शहरी स्थानीय निकायों सहित स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा मूलभूत सुख-सुविधाएं उपलब्ध करवाई गई हैं वहां संप्रवर्तक हस्तांतरण तक, ऐसे स्थानीय प्राधिकरणों को ऐसे सेवा प्रभार संदत्त करेगा, जैसे ऐसे प्राधिकरणों द्वारा विहित किए जाएं।

4. स्थल चयन.—स्थल ऐसे क्षेत्र में चयनित किया जा सकेगा, जिसे भू-सम्पदा परियोजना के लिए प्रस्तावित किया जा रहा हो और उसके आस-पास के क्षेत्र में, यथास्थिति, प्रतिकूल उपयोग जैसे कि हानिकर (आपत्तिजनक) उपयोग, औद्योगिक और क्षेपण भूमि आदि न किए जा रहे हों। यदि आवेदक/निवेशक द्वारा चयनित कोई भी स्थल सन्निहित नहीं है और स्थानीय जनता के प्रतिरोध के कारण कुछ क्षेत्र अधिगृहीत नहीं किया जाता है, तो ऐसे मामलों में राज्य सरकार ऐसे विवादास्पद मुद्दों के साथ-साथ उसके अर्जन के संकल्प में सहायता प्रदान करेगी। चयनित स्थल के अन्तर्गत या चयनित स्थल के आसपास आने वाली सरकारी भूमि के किसी खंड के लिए जो परियोजना के लिए अपेक्षित हो, राज्य सरकार आवेदक/निवेशक को पट्टे पर ऐसे भू-खण्ड प्रदान कर सकेगी।

5. जांच सूची (चैक लिस्ट).—विनियामक उपबन्धों और उनका पालन दर्शाती हुई जांच सूची भू-सम्पदा परियोजना के लिए प्रस्ताव के साथ निम्नानुसार प्रस्तुत की जाएगी:—

जांच सूची (चैक लिस्ट)

| क्रम संख्या | वर्णन | विनियमानुसार | यथाप्रस्तावित |
|-------------|--|--------------|---------------|
| 1. | भू-सम्पदा परियोजना का नाम | | |
| 2. | स्कीम क्षेत्र | | |
| 3. | क्षेत्र की ढाल | | |
| 4. | पहुंच के साधन | | |
| 5. | भू-उपयोग संरचना | | |
| 6. | कबरेज (i) पलैटों के अधीन (ब्लॉकवार) (ii) अन्य उपयोगों के अधीन (ब्लॉकवार) (iii) कार्पेट क्षेत्र, अनन्य वालकनी का क्षेत्र, अनन्य टैरस का क्षेत्र, यदि कोई हो। | | |
| 7. | कुल निर्मित क्षेत्र | | |
| 8. | फर्श क्षेत्र दर(एफ. ए. आर.) | | |
| 9. | प्रत्येक मंजिल ब्लॉक में मंजिलों की संख्या | | |
| 10. | प्रत्येक मंजिल की ऊँचाई | | |
| 11. | ब्लॉक की कुल ऊँचाई। | | |
| 12. | प्रत्येक ब्लॉक में पलैटों/निवास इकाइयों की संख्या | | |
| 13. | कुल जनसंख्या | | |
| 14. | प्रति हैक्टेयर घनत्व | | |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 15. | जनसंख्या की बाबत सुविधाओं के ब्यौरे जैसे स्कूल स्वास्थ्य सेवाएं आदि। | | |
| 16. | पार्किंग व्यवस्था | | |
| 17. | अवसंरचनात्मक मजबूती प्रमाणीकरण | | |
| 18. | प्राकृतिक जल निकास से निर्मितियों की दूरी | | |
| 19. | उच्च मार्गों और अन्य जिला सड़कों से निर्मितियों की दूरी। | | |
| 20. | एच.टी./एल. टी. लाइनों से निर्मितियों की दूरी | | |
| 21. | यदि एच. टी./एल.टी. लाइन प्रस्तावित स्थल के ऊपर/आस-पास से पारगमन कर रही है तो हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के उपबन्धों के अनुसार विद्युत लाइनों से अपेक्षित उचित दूरी बनाए रखने की बाबत आवेदक द्वारा स्व:घोषणा/वचनबंध। | | |
| 22. | स्थल के राष्ट्रीय उच्च मार्ग से संसक्त होने की दशा में सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण-पत्र। अन्य राज्य उच्च मार्गों और हिमाचल प्रदेश लोकनिर्माण विभाग की अनुसूचित सड़कों के लिए आवेदक को हिमाचल प्रदेश सड़क पार्श्व भूमि नियन्त्रण अधिनियम, 1968 के उपबन्धों के अनुसार न्यूनतम नियंत्रित चौड़ाई/ सैटबैक बनाए रखने के लिए स्व: घोषणा/वचनबंध प्रस्तुत करना होगा। | | |
| 23. | अग्निशमन सेवा विभाग के हिमाचल प्रदेश अग्नि सुरक्षा नियम, 2019 के उपबन्धों के अनुसार अग्नि सुरक्षा की अनुपालना की बाबत स्व: घोषणा/वचनबंध। (अनापत्ति प्रमाण-पत्र समापन स्तर पर अपेक्षित होगा)। | | |
| 24. | भूगर्भ जल के उपयोग के लिए हिमाचल प्रदेश सिंचाई एवं जन स्वास्थ्य विभाग के सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण-पत्र या केन्द्री या भूगर्भ जल प्राधिकरण की सहमति। | | |
| 25. | वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की व्यवस्था | | |
| 26. | ठोस अपशिष्ट मलवहन, मल निकास, मलवहन प्रणाली और स्टार्म वाटर के निपटारे और शोधन की व्यवस्था। | | |
| 27. | गली प्रकाश की व्यवस्था | | |
| 28. | कार्य हेतु नियुक्त रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार वास्तुकार/अभियन्ता का नाम और पत्राचार हेतु पूर्ण पता। | | |
| 29. | कार्य हेतु नियुक्त रजिस्ट्रीकृत संरचनात्मक इंजीनियर (अभियन्ता) का पत्राचार के पते सहित नाम। | | |

6. स्कीम क्षेत्र का आकार और आकृति.—भू-संपदा परियोजनाओं की अनुज्ञा के मामलों पर भवन समूहों (काम्पलेक्सिज) के रूप में विचार किया जाएगा, और उच्च मार्गों/मुख्य सड़कों के साथ-साथ बाहर की ओर फैलाव (रिबन) विकास पद्धति पर नहीं।

7. ढाल.—भू-सम्पदा परियोजनाओं को 45° तक ढाल (स्लोप) अनुज्ञात की जाएगी।

8. भू-सम्पदा परियोजनाओं की भू-उपयोग संरचना.—(क) प्लॉटिड परियोजना जहां केवल प्लॉट काटे गए हैं।

| क्रम संख्या | भू-उपयोग | क्षेत्र मानदंड | कुल क्षेत्र की प्रतिशतता | | | |
|-------------|---|--------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | | | प्लॉटिड विकास | समूह आवास परियोजना | विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजना | वाणिज्यिक विकास |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | प्लॉट के अधीन क्षेत्र | विक्रय योग्य क्षेत्र | 50-60 प्रतिशत (सैटबैक के साथ) | अधिकतम 35 प्रतिशत। | अधिकतम 35 प्रतिशत तक। | अधिकतम 35 प्रतिशत तक। |
| 2. | वाणिज्यिक | | 02-03 प्रतिशत | 02-03 प्रतिशत | 02-03 प्रतिशत | --- |
| 3. | सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक | विक्रय योग्य क्षेत्र | 03-05 प्रतिशत | 03-05 प्रतिशत | 03-05 प्रतिशत | --- |
| 4. | यातायात और परिवहन | गैर-विक्रय योग्य क्षेत्र | 03-05 प्रतिशत | 03-05 प्रतिशत | 03-05 प्रतिशत | --- |
| 5. | पार्क और खुले स्थान | | 10-12 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत |
| 6. | सैटबैक, पट्टी, पौधरोपण और भू-दृश्य-निर्माण आदि क्षेत्र के अधीन। | | 10-15 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत | 10-15 प्रतिशत |
| | कुल. | | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत |

टिप्पण.—

- क. प्लॉटिड परियोजना, जहां केवल प्लॉट काटे (बनाए) गए हैं, में विशेष उपयोग के लिए भवन अनुज्ञा हेतु विनियम अर्थात् सैटबैक्स, फर्श क्षेत्र दर (अनुपात) आच्छादन (कवरेज), मंजिल आदि ऐसी होगी जैसी, यथास्थिति, संबंधित अंतरिम विकास योजना, विकास योजना और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 में विहित है।
- ख. मिश्र (सांझी) परियोजना, जहां भागतः प्लॉटिड और भागतः समतल किए गए और फ्लैट/अपार्टमेंट (आवासीय के साथ-साथ वाणिज्यिक उपयोग) प्रस्तावित किए गए हैं, के लिए विनियम अर्थात् सैटबैक्स, फर्श क्षेत्र दर (अनुपात), आच्छादन, मंजिल आदि ऐसे होंगे जैसे, यथास्थिति, संबंधित अंतरिम विकास योजना, विकास योजना और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 और परिशिष्ट-7 के विनियमों के अनुसार विहित किए गए हैं।
- ग. वाणिज्यिक उपयोग परियोजना, जहां फ्लैट/अपार्टमेंट प्रस्तावित किए गए हैं, के लिए विनियम अर्थात् सैटबैक्स, फर्श क्षेत्र दर (अनुपात), आच्छादन (कवरेज) मंजिल आदि, ऐसी होगी जैसी, यथास्थिति, संबंधित अंतरिम विकास योजना, विकास योजना और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 में विहित की गई है:

परन्तु निदेशक कारणों को लिखित में अभिलिखित करके, भू-सम्पदा की अवस्थिति/स्थल मजबूरियों/वैकल्पिक व्यवस्थाओं के दृष्टिगत उपरोक्त सारणी में क्रम संख्या (1) से (6) में विहित प्रतिशतता में छूट दे सकेगा।

स्पष्टीकरण.—(i) 2500 वर्ग मीटर से कम आकार के प्लॉटों की दशा में, यथास्थिति, सम्बद्ध अंतरिम विकास योजना, विकास योजना के विनियम या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 लागू होंगे।

- (ii) वाणिज्यिक उपयोग के अधीन, प्रति 150 व्यक्ति के लिए एक दुकान के अनुपात से सुविधाजनक दुकानों की व्यवस्था की जाएगी। इनमें जैसे कि सब्जी, जूता-मरम्मत, ड्राइक्लीनिंग, दर्जी, नाई, सामान्य विक्री वस्तुओं (जनरल मर्केन्डाइज) आदि सेवा दुकानें भी सम्मिलित होंगी। इन दुकानों का प्रयोजन स्पष्टतः नक्शे में वर्णित होना चाहिए और समापन के पश्चात् तदनुसार आबंटित की जानी चाहिए।

इसके अतिरिक्त, अनुमोदित आवासीय समूह आवास परियोजनाओं और प्लॉट कॉलोनियों में, सामुदायिक केन्द्र/क्लब हाउस हेतु निर्धारित प्लॉटों और भवनों के सिवाय, संप्रवर्तक द्वारा समस्त प्लॉट, दुकान सहित भवन शैक्षणिक और स्वास्थ्य सुविधाओं का विक्रय किया जाएगा। संप्रवर्तक के साथ-साथ सक्षम प्राधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे कि समस्त भू-खण्डों/क्षेत्रों का उपयोग/विकास केवल संबंधित क्रय द्वारा अनुमोदित उपयोग हेतु किया जाएगा।

- (iii) यदि सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुख-सुविधाएं जैसे विद्यालय, स्वास्थ्य केन्द्र इत्यादि आस-पास उपलब्ध हैं और वे निवासियों की अपेक्षाओं को पूर्ण करने के लिए पर्याप्त हैं, तो उनके ब्योरे उप-विनियम 5 के अधीन विहित जांच सूची की क्रम संख्या 15 में देने होंगे। तथापि प्रति 1000 व्यक्ति दो शौचालयों के अनुपात से एक महिलाओं के लिए और एक पुरुषों के लिए शौचालयों और मूत्रालयों की व्यवस्था तथा शिशुसदन/टॉट लॉट्स की व्यवस्था प्रत्येक भू-सम्पदा परियोजना में करनी होगी।

9. पहुंच के साधन.—(i) भू-सम्पदा परियोजना स्थल को मुख्य सड़क से पहुंच:

1000 व्यक्तियों तक की जनसंख्या वाली भू-सम्पदा परियोजना के सन्निर्माण के लिए प्रयोजन स्थल से मुख्य सड़क तक न्यूनतम पहुंच की चौड़ाई 5.00 मीटर से कम नहीं होगी और 1000 व्यक्तियों से अधिक की जनसंख्या के लिए 6.00 मीटर से कम नहीं होगी। तथापि, कम ऊंचाई, कम घनत्व और पृथक समूह आवास परियोजनाओं के मामले में 3.00 मीटर से अनधिक पहुंच/मार्ग पर विचार किया जा सकता है। ऐसी किसी परियोजना का संपूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0 ए0 आर0) एक मीटर (1.0) से अधिक नहीं होगा और भवन की कम से कम ऊंचाई 10 मीटर होगी।

- (ii) यदि तीन मीटर चौड़ी पहुंच/अभिगम सड़क भू-सम्पदा परियोजना से स्पर्श करती/गुजरती है तो इस दशा में प्रस्तावित परियोजना के लिए अपेक्षित न्यूनतम पांच मीटर सड़क की चौड़ाई को पूरा करने के लिए आवेदक द्वारा ऐसी परियोजना में सड़क की पूरी लम्बाई के साथ-साथ दो मीटर की अतिरिक्त भूमि अभ्यर्पित की जाएगी।

- (iii) भू-सम्पदा परियोजना के भीतर आंतरिक पहुंच:

भू-सम्पदा परियोजना के भीतर आंतरिक पहुंच के साधनों की लम्बाई और चौड़ाई निम्नानुसार होगी:—

(क) मैदानी क्षेत्रों के लिए :—

| क्रम संख्या | चौड़ाई (मीटर में) | लम्बाई (मीटर में)—तक |
|-------------|-------------------|----------------------|
| 1. | 5.00 | 250 |
| 2. | 7.50 | 400 |
| 3. | 9.00 | 1000 |
| 4. | 12.00 | 1000 से अधिक |

(ख) पहाड़ी क्षेत्रों के लिए :—

| क्रम संख्या | चौड़ाई (मीटर में) | लम्बाई (मीटर में)—तक |
|-------------|-------------------|----------------------|
| 1. | 5.00 | 00 |
| 2. | 7.50 | 000 से अधिक |

(iv) पैदल चलने के रास्ते

संप्रवर्तक मुख्य सड़कों/गलियों के साथ उपर्युक्त सड़कों/गलियों की विहित चौड़ाई के भीतर पैदल चलने के रास्ते उपलब्ध कराने का प्रयास करेगा।

10. पार्किंग व्यवस्था:

भू-सम्पदा परियोजना के मामले में पार्किंग व्यवस्था 1.5 समकक्ष कार स्थान क्षेत्र प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में उपलब्ध करवाया जाएगा। तथापि, सभी परियोजनाओं में न्यूनतम एक समकक्ष कार स्थान प्रति आवासीय ईकाई अनिवार्य होगी। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई0डब्ल्यू0एस0) के मामले में पार्किंग व्यवस्था न्यूनतम 0.5 समकक्ष कार स्थान प्रति 100 वर्ग मीटर की दर से निर्मित क्षेत्र उपबन्धित (प्रदान) करना होगा। आवासीय उपयोग के लिए पार्किंग प्लोर की अधिकतम ऊँचाई 3.00 मीटर और अन्य उपयोग के लिए 4.00 मीटर होगी।

11. फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.):

अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) 1.75 होगा। तथापि, सभी भू-सम्पदा परियोजनाओं में 1.75 के आधार/अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अलावा 0.75 तक का प्रीमियम एफ. ए. आर. सभा प्रकार के भूमि उपयोगों के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित शुल्क के संदाय के अधीन प्रदान किया जाएगा।

12. भवन की मंजिलों की ऊँचाई और अधिकतम ऊँचाई:

भवन की रहने योग्य मंजिलों की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर से 3.50 मीटर तक भिन्न-भिन्न हो सकेगी। तथापि, मैदानी क्षेत्रों में भू-संपदा परियोजनाओं में भवनों की समग्र ऊँचाई 30 मीटर से अधिक नहीं होगी और पहाड़ी क्षेत्रों में ढालू छत सहित 25.00 मीटर से अधिक नहीं होगी। शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्माता और कार्यान्वयन दिशा-निर्देश, 2014 और राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के अनुसार समुद्र तल से 600 मीटर की ऊँचाई का कोई क्षेत्र या 30 डिग्री की औसत ढाल वाले कोई क्षेत्र, पहाड़ी क्षेत्र हैं। ढालू छत की अधिकतम ऊँचाई निर्माता के आयतन के अनुसार होगी तथा जो छत की ढाल 30° डिग्री से कम नहीं होगी।

भवन की ऊँचाई, भवन की कुर्सी की सतह से छत की चोटी (रिज) तक नापी जाएगी। छत/डोरमर की न्यूनतम ढलान 30° से कम नहीं होगी। छत का रंग पोस्ट ऑफिस रेड या ग्रे-ग्रीन किसी अन्य रंग जो प्राकृतिक रूफिंग मैटेरियल के रंग के अनुरूप हो, होगा।

13. सैटबैक्स:

भू-सम्पदा परियोजना में एक ब्लॉक से दूसरे ब्लॉक की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर के अध्यधीन, ब्लॉकों की औसत ऊँचाई का एक-तिहाई होगी। मैदानी क्षेत्रों के लिए साथ लगने वाली संपत्तियों से भवनों की दूरी और किनारे वाले सैटबैक से दूरी एक-तिहाई से कम नहीं होगी तथा पहाड़ी क्षेत्र के लिए, न्यूनतम 3.00 मीटर के अध्यधीन, प्रत्येक साथ लगते ब्लॉक की ऊँचाई का एक चौथाई होगी।

भवनों के समस्त वहिर्वेशन, जिसके अंतर्गत कोई अनुलग्न है, पैदल चलने के रास्ते से 1 मीटर या सड़क/गली से 2 मीटर की न्यूनतम दूरी पर होंगे।

14. अवसंरचना मजबूती:

मृदा अन्वेषण रिपोर्ट सहित अवसंरचनात्मक मजबूती उपबन्धों का हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 31-क और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 21 के अधीन यथा विनिर्दिष्ट सर्वथा पालन करना होगा। उसकी मॉनीटरिंग प्रत्येक मंजिल स्तर पर सुनिश्चित करनी होगी तथा इस बाबत समापन प्रमाण-पत्र निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला को देना होगा।

15. पर्यावरण और स्वास्थ्य:

- (i) प्रत्येक निवास इकाई को उचित वायु, प्रकाश और संवातन (वैन्टीलेशन) उपलब्ध करवाना सुनिश्चित करना होगा। सर्दियों के दौरान प्रत्येक फ्लैट को कम से कम तीन घण्टे की धूप उपलब्ध होनी चाहिए। तथापि, यदि शौच-गृह और स्नान गृह सामने, बगल, पीछे और आंतरिक खुले स्थानों की ओर नहीं खुल रहे हों, ये वायु संचार शॉफ्ट की ओर खुलेंगे। जिनका न्यूनतम आकार निम्नानुसार होगा :—

| क्रम संख्या | भवनों की ऊंचाई (मीटर में) | संवातन (वायु संचार) शॉफ्ट का आकार (वर्गमीटर में) | संवातन (वायु संचार) शॉफ्ट का न्यूनतम एक आयाम (मीटर में) |
|-------------|---------------------------|--|---|
| 1. | 10.00 तक | 1.20 | 0.90 |
| 2. | 12.00 तक | 2.80 | 1.20 |
| 3. | 18.00 तक | 4.00 | 1.50 |
| 4. | 24.00 और इससे अधिक | 5.40 | 1.80 |

- (ii) भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए पर्यावरणीय शर्तें :—

पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली की अधिसूचना संख्या एस.ओ. 3999 (ई), तारीख 9-12-2017 और तदनुसार पत्र संख्या एस0टी0ई0-ई(3)-4/2016, तारीख 1-5-2017 द्वारा परिचालित राज्य सरकार के और निर्देशों के दृष्टिगत, भवन योजना मंजूरी के लिए पर्यावरणीय शर्तों के विनियम हिमाचल प्रदेश राज्य के सभी योजना क्षेत्रों, विशेष क्षेत्रों और समझे गए (डीम्ड) योजना क्षेत्रों के लिए संपूर्णतः लागू होंगे।

16. सुरक्षा उपाय:

- (i) 15.00 मीटर की ऊंचाई से अधिक ऊंचाई वाले भवनों की दशा में, यथास्थिति, निदेशक, अग्निशमन सेवाएं या मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन0 ओ0 सी0) केवल समापन स्तर पर प्राप्त करना अपेक्षित होगा।
- (ii) सीढ़ियों की व्यवस्था भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के भाग-4 के खण्ड 4.6.2 के अनुसार अर्थात् 500 वर्गमीटर से अधिक फर्श क्षेत्र के लिए कम से कम दो सीढ़ी-सोपान होंगे। जिसमें से कम से कम एक सीढ़ी भवनों की बाह्य दीवार पर होगी और सीधे बाहर की ओर होगी। सीढ़ी की चौड़ाई कम से कम 3.00 मीटर अर्थात् एक सोपान पंक्ति 1.50 मीटर से कम नहीं होगी।
- (iii) चार मंजिलों जमा एक पार्किंग मंजिल वाले भवनों में लिफ्ट की व्यवस्था वैकल्पिक होगी। तथापि, चार मंजिलों से अधिक जमा एक पार्किंग वाले भवनों के लिए यह आज्ञापक अपेक्षा होगी। संप्रवर्तक को, अपनी लागत पर, भवन के भीतर और बाहर लिफ्ट और साधारण प्रकाश हेतु पावर बैकअप की व्यवस्था करनी होगी।
- (iv) पर्याप्त अग्निशमन यंत्रों/अग्निशमन प्रणालियां, यथास्थिति, महानिदेशक, अग्निशमन सेवा या मुख्य अग्निशमन अधिकारियों या जिला स्तर के अग्निशमन अधिकारी के समाधानप्रद अपेक्षित होगी।

17. वर्षा जल संग्रहण:

छत के ऊपरी क्षेत्र के 20 लीटर प्रति वर्गमीटर की दर से वर्षा जल संग्रहण के लिए भूमिगत अवसंरचना की पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी और उसका उपयोग पीने और खाना पकाने से भिन्न प्रयोजनों के लिए किया जाएगा।

18. पार्क और खुले स्थान:

पार्कों और टॉट-लॉट्स से अधीन क्षेत्र की पुष्टा दीवार, रेलिंग लगाकर, पौधरोपण इत्यादि की व्यवस्था करके नियमित आकार में उचित प्रकार से विकसित करना होगा; ब्लॉक के मध्य संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा परियोजना क्षेत्र के अभिकल्प के अनुसार उचित भू-दृश्यनिर्माण सुनिश्चित कराया जाएगा। पार्क और हरित स्थान केवल दो से तीन स्थानों (पाकेट) के बीच केन्द्रिय अवस्थान, जो समस्त परियोजना आबंटितों को सुलभ हो, में प्रस्तावित/विकसित किए जाएंगे। कोई पार्क/हरित स्थान पार्कों और खुले स्थान के उपयोग के लिए आरक्षित कुल क्षेत्र का न्यूनतम पच्चास प्रतिशत होगा।

19. ढलवां नाली (रिफ्यूज शूट) कूड़ा प्रणाली:

पांच से अधिक मंजिलों के भवनों के लिए घरेलू ठोस कचरा संग्रहण के लिए भू-संपदा परियोजनाओं में ढलवां नाली (रिफ्यूज शूट) कूड़ा प्रणाली व्यवस्था आज़ापक होगी।

20. विद्यमान वृक्ष और पौध रोपण:

- (i) किसी विद्यमान वृक्ष के तने की परिधि से 2.00 मीटर की त्रिज्या के भीतर और विद्यमान वृक्ष के तने की परिधि से मापी गई वन सीमा से 5.00 मीटर के भीतर कोई सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं होगा।
- (ii) संप्रवर्तक कम से कम क्षेत्र की प्रत्याशित जनसंख्या के बराबर वृक्षों का रोपण सुनिश्चित करेगा और उनको निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा मॉनीटर किया जाएगा। अन्य स्थानिक प्रभाव और आकर्षण वाले वृक्षों की स्थानीय प्रजातियों का रोपण भी किया जाएगा।

21. प्राकृतिक जल-निकास से दूरी:

नदियों, खड्डों और नालों के साथ-साथ उच्चतम बाढ़ स्तर (एच0एफ0एल0) से दूरी अन्तरिम विकास योजनाओं/विकास योजनाओं और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 में यथा रेखांकित के अनुसार होगी। बाढ़ संभावित भूमि के खण्ड में कोई सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

तथापि, यदि खुली भूमि, जो पहाड़ों में बहुधा सामान्य है, से होकर किन्हीं नालों या छोटे जल निकायों का प्रवाह है तो संप्रवर्तक उन्हें स्थल के किनारे से ले जाने के लिए स्वतन्त्र होगा और उनका उपयोग हरित या पार्क-क्षेत्र को सिंचित करने हेतु कर सकेगा।

22. सड़कों से दूरी :

संरचनाओं (निर्मितियों) की सड़कों से दूरी का पालन निम्नानुसार किया जाएगा:-

| क्रमांक | सड़क का नाम | दूरी (मीटर में) |
|---------|---|-----------------|
| 1. | राष्ट्रीय/राज्य उच्चमार्ग/हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग की अनुसूचित सड़कें और बाह्य पथ। | 15.00 मीटर |
| 2. | अन्य जिला सड़कें | 10.00 मीटर |
| 3. | अन्य सड़कें | 5.00 मीटर |

23. विद्युत लाइनों से दूरी:

हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के नियमों की अपेक्षानुसार समस्त विद्युत लाइनों, जिनके अंतर्गत एच. टी./एल. टी. लाइनें हैं, से पर्याप्त दूरी रखी जाएगी। इस बारे में आवेदक द्वारा इस प्रभाव की स्वघोषणा/प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

24. ऊर्जा अपेक्षा का निर्धारण:

यदि ऊर्जा निर्धारण की अपेक्षा (जरूरत) 50 किलोवाट से अधिक हो तो अभिविन्यास नक्शे में विद्युत ट्रांसफार्मर के संस्थापन हेतु उचित स्थान और 11 के0 वी0 की पारिषण (ट्रांसमिशन) लाइन की व्यवस्था करनी होगी। प्रस्तावित स्थान, हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के सम्बन्धित अधिकारी से सत्यापित करवाया जाना है और तदनुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी।

25. अवसंरचना का विकास और इसका अनुसंधान:

संप्रवर्तक, सड़कों, नालियों का निर्माण करेगा, विद्युत लाइनें, मलवहन प्रणाली बिछाएगा तथा ठोस अपशिष्ट इत्यादि के निस्सारण हेतु व्यवस्था करेगा। डंपरों को रखने (स्थानन) हेतु उपयुक्त स्थल आरक्षित करना होगा। सेवाएं अवसंरचना की व्यवस्था सड़क के किनारों पर निर्मित की जाने वाली किसी नाली/पाइप (डक्ट) के माध्यम से की जाएगी। संप्रवर्तक को, सड़कों के दोनों ओर प्रत्येक 30.00 मीटर की दूरी पर गली-प्रकाश-खम्बों की व्यवस्था करनी होगी। स्कीम में सामुदायिक जलाशय (कम्यूनिटी वाटर रेजरवायर) की व्यवस्था करनी होगी। समस्त अवसंरचनात्मक सेवाएं संप्रवर्तक द्वारा ऐसे समय तक अनुरक्षित करनी होगी, जब तक कोई सोसाइटी गठित नहीं की जाती है और स्कीम के निवासियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत नहीं की जाती या जब तक क्षेत्र के काम-काज के रख-रखाव का जिम्मा, यथास्थिति, नगर निगम या नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (एस0ए0डी0ए0) या पंचायत नहीं लेती है।

26. भू-सम्पदा परियोजनाओं के रजिस्ट्रीकरण पर नियंत्रण और सेवा (सर्विस) कनेक्शनों को जारी करना:

उप-रजिस्ट्रार ऐसे किसी प्लेट/अपार्टमेंट के विक्रय विलेख को रजिस्ट्रीकृत नहीं करेगा, जिसका निर्माण भू-सम्पदा परियोजना के किसी अनुमोदित नक्शे के अतिक्रमण में किया गया हो। इसी प्रकार, हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के साथ-साथ जल शक्ति विभाग, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 83-क के उपबन्ध के अधीन निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला से सेवा (सर्विस) कनेक्शन जारी करने का अनापत्ति प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त किए बिना किसी भी सेवा (सर्विस) कनेक्शन को प्रदान (जारी) नहीं करेगा।

27. पर्यवेक्षण:

आर्किटेक्चर एण्ड स्ट्रक्चरल इंजीनियर परिषद् से रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद्, सट्रक्चरल इंजीनियरिंग में तीन वर्ष के अनुभव वाला सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक और भारतीय नगर योजनाकार संस्थान से रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार (समय-समय पर यथा संशोधित) राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 के पार्ट-2 के एनेक्चर-ए के उपबंधों के अनुसार भूमि के विकास के पर्यवेक्षण के लिए सक्षम होगा।

28. प्राकृतिक पहाड़ी पार्श्वचित्र का परिरक्षण:

संप्रवर्तक प्राकृतिक पहाड़ी पार्श्वचित्र को अधिक विक्षोभ के बिना, पहाड़ी की ढालों के साथ भू-संपदा परियोजना को विकसित करने का प्रयास करेगा। किसी भी दशा में किसी भी स्तर पर पहाड़ी का कटान (कटाव) 3.50 मीटर से अधिक नहीं किया जाएगा।

29. स्थानीय परंपरा और पहाड़ी वास्तुकला का परिरक्षण:

जहां तक संभव हो स्थानीय परंपरा और पहाड़ी वास्तुकला आवश्यकताओं को सुनिश्चित करना होगा और पहाड़ी क्षेत्रों में मकान के सामने के भाग (फसाडज) ढालू छत, खिड़कियों, दरवाजों इत्यादि के अनुसार डिजाइन में सम्मिलित करने होंगे।

30. शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मिति और कार्यान्वयन (यू0आर0डी0पी0एफ0आई0) दिशा-निर्देश:

किसी उपबन्ध के संदर्भ में, किसी स्पष्टीकरण की दशा में या यदि कोई विनिर्दिष्ट उपबन्ध नहीं है, तो भारत सरकार की शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मिति और कार्यान्वयन दिशा-निर्देश, 2014 (यू0आर0डी0पी0एफ0आई0) या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 (समय-समय पर यथा संशोधित) में यथापरिकल्पित उपबन्धों का पालन करना होगा।

31. दावात्याग:

संप्रवर्तक द्वारा कार्य के वास्तविक निष्पादन के प्रारम्भ से पूर्व दिए गए स्वःघोषणा/प्रमाण-पत्र की बाबत समस्त सम्बद्ध विभागों से अपेक्षित समस्त आवश्यक अनुमोदन/मंजूरीयां अभिप्राप्त करने का दायित्व संप्रवर्तक का होगा। सम्प्रवर्तक द्वारा, स्वयं के जोखिम और लागत पर, भौतिक अवसंरचना जैसे कि जल-आपूर्ति लाइनें, मल-निकास लाइनें, विद्युत लाइनें, ठोस कचरा निपटान आदि की उपलब्धता की बाबत सम्बद्ध विभागों की शर्तों के अनुसार संहितात्मक औपचारिकताओं का अनुपालन किया जाना अपेक्षित है। इसके अतिरिक्त, आवेदक द्वारा अन्य लागू अधिनियमों, नियमों के किसी उल्लंघन और किसी विधिक विवाद के लिए नगर और ग्राम योजना विभाग दायी नहीं होगा।

आदेश द्वारा,

देवेश कुमार,
प्रधान सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)।

[Authoritative English text of this department Notification No. TCP-A(3)-2/2021, dated 14-10-2022 as required under clause (3) of Article 348 of the Constitution of India].

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**NOTIFICATION**

Shimla-2, the 14th October, 2022

No. TCP-A(3)-2/2021.—WHEREAS, the draft notification to carry out amendments in the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, was notified *vide* this Department notification of even number dated 26th February, 2022 and published in the Rajpatra (e-Gazette), Himachal Pradesh dated 07th March, 2022 for inviting objection(s) and suggestion(s) from the person(s) likely to be affected thereby within a period of thirty days from the date of publication of the said notification in the Rajpatra (e-Gazette) Himachal Pradesh;

AND WHEREAS, the objection(s)/suggestion(s) received in this behalf within the stipulated period have been duly considered and accepted;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by Section 87 of the Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh is pleased to make the following rules further to amend the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 notified *vide* this Department Notification No. TCP-A (3)-1/2014-I, dated 1st December, 2014 and published in the Rajpatra (e-Gazette), Himachal Pradesh on 1st December, 2014, namely:—

1. Short title and commencement.—(1) These rules may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Eighth Amendment) Rules, 2022.

(2) These rules shall come into force from the date of publication in Rajpatra (e-Gazette), Himachal Pradesh.

2. Insertion of Rule 42.—After Rule 41 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 (herein after referred to as the “said rules”) the following rule shall be inserted, namely:—

“42. Completion Certificate.—The Promoter shall apply in respect of entire Real Estate Project(s) or part thereof for Part Completion/Completion Certificate in **FORM-35**. The Competent Authority after satisfying itself about completion of development works as carried out by the Promoter partly or fully, as the case may be, in respect of the Real Estate Project(s) shall issue Part Completion/Completion Certificate in **FORM-36**”.

3. Substitution of form 34.—For **FORM-34** appended to the said rules, the following form shall be substituted, namely:—

**“TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

FORM -34
(See rules 13, 14 and 16)

**APPLICATION FOR GRANT OF DEVELOPMENT PERMISSION
FOR REAL ESTATE PROJECT**

To

.....
.....
.....

Sir,

I/we hereby wish to apply for the grant of development permission to set up a Real Estate Project having name and style of project..... in Khata No.....Khatauni No.....Hadbast No.....Mauja/Mohal No.....Khasra No.....measuring.....square Metres, Tehsil.....District..... Himachal Pradesh.

1. The requisite particulars are as under:—

(i) Status of the Applicant, whether individual or Company or Firm or Association of Persons or Co-operative Society or joint family

(ii) In case of Individual or Association of Persons or Joint family:—

(a) Name
(b) Father's Name
(c) Occupation
(d) Permanent Address

(iii) In case of Firm or Co-operative Society or Company:—

(a) Name
(b) Address.....

-
- (c) Registration No.(Photocopy attached)
- (d) Major activities
- (e) Name and Address of Partners/Chief Executive/Full time Directors.....
.....
- (i) Whether applicant is Income Tax payee/assesses, if so, give Permanent Account Number (PAN) No.....alongwith Aadhar No.....
- (ii) Whether the applicant had ever been granted permission to set up a Real Estate Project or Building or Apartment under any other law, if yes, details thereof.....
- (iii) Whether the applicant has ever established a Real Estate Project or is establishing a Real Estate Project, if yes, details thereof.....
2. The following Plans, Drawings and other documents are submitted online, namely:—
- (i) a copy of latest Jamabandi (not being more than six month old), in original showing the title/ownership of the land under the Real Estate Project;
- (ii) a copy of latest original Tatima (not being more than six months old), showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting Road/path with its width as well as adjoining Khasra numbers falling on all the outer limits/boundaries of the land in question with their revenue classification.
- (iii) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, mortgage, litigation in Revenue Courts and name of party in or over such land or non-encumbrance certificate from an Advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of Tehsildar/Naib-Tehsildar, as the case may be;
- (iv) three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses /building uses surrounding the land;
- (v) The Site Plan to be submitted alongwith the application for seeking permission shall be drawn to a scale of 1: 200 for plots up to 2500 square metres in size and on a scale of 1:500 for plots more than 2500 square metres in size. The plan shall show the following:—
- (a) The boundaries of the site conforming to revenue tatima and any contiguous features;
- (b) The position of the site in relation to neighbouring street/ revenue road/rasta;
- (c) The names and width of the streets on which the building is proposed to be situated, if any;
- (d) All existing buildings standing on, over or under the site;
- (e) The means of access from the street to the building, and to all other buildings, if any which the applicant intends to erect upon his contiguous land, referred to above in clause (a);
- (f) The width of the street, in front, if any at the sides or rear of building;
- (g) The direction of North point relative to the plan of the buildings;
- (h) Any existing physical features such as drains, trees, overhead/ underground electric supply lines including its capacity, etc.;

-
- (i) The area of land under scheme as per revenue record and as available at site, ground coverage and the covered area on each floor alongwith its percentage to the total area of the site;
 - (j) The contour plan @ contour interval of 2 mtrs. for plots up to 2500 square metres and 5 mtrs. for plots above 2500 square metres;
 - (k) Details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, Sewerage Treatment Plant, rain harvesting tank, electric and telephone poles, fire hydrants, emergency evacuation signage.
- (vi) For Plotted Development projects *i.e.* sub-division of land into plots, three sets of drawings in the scale of 1:200 for plots of size up to an area of 2500 Sqm. and to the scale 1:500 for plots of sizes more than 2500 Sqm showing :—
- (a) Layout plan/site plan showing boundaries of site conforming to revenue tatima and status of land on all four sides;
 - (b) Existing road(s) with its width, abutting the plot, as per Revenue Record/Tatima and/ or as existing at site physically, if not in Revenue Records;
 - (c) Contours, with contour interval of 2 mtrs. for plots of size up to 2500 Sqm. and contour interval of 5mtrs. for plots of size more than 2500 Sqm.;
 - (d) Existing water bodies like Bauri, Well, Nallah, Khud, if any;
 - (e) Overhead or underground electrical lines with their capacities;
 - (f) Water or sewerage lines private or government with their capacities;
 - (g) Trees and Forest Boundary, if within or abutting the land under reference;
 - (h) Layout plan showing all plots with their dimensions, internal roads/Driveways, setbacks from the internal roads and boundaries, Green areas comprising of parks and open spaces, community buildings such as school, dispensary, post office, bank etc. and all development;
 - (i) Proposals including a general report and mode, so as to make the scheme self-explanatory;
 - (j) Area Schedule detailing total plot area as per revenue records and as available at site, total area of different land uses *i.e.* Residential, Commercial, Public/Semi-Public, if any, area under internal roads/ driveways, footpaths, cycle tracks, Green area (parks and green belts), area under services like sewerage treatment Plants/ septic tanks and soak pits, Electrical Transformer or sub-station, overhead or underground water tanks with their respective capacities, accommodation for watch and ward staff.
- A separate 'area calculation drawing sheet' showing the calculations of worked out area of each plot and space by sub-dividing the plot / space into geometrical shapes and working out area on the basis of dimensions of the sub-divided geometrical shapes to arrive at absolutely correct area of each plot / each space including open area, green area etc.;
- (k) North direction; and
 - (l) Table/ Chart showing details of sub-divided/ carved out plots *i.e.* number of plots in each category, Plot area, Ground Coverage and its percentage, front sides and rear setbacks, FAR etc.

(vii) For Residential/Commercial or Mixed Development Projects:—

Three sets of drawings in the scale of 1:100, in the format of working drawing, showing North direction, dimensions and area of building, apartment/flats/Shops etc. and other architectural details and specifications of proposed building, apartment/flat/shop and all development proposals along with Schedule of built up area and open area, setbacks, area calculation sheet showing the calculations of worked out area of each plot or apartment/flat/shop, so as to make the scheme self explanatory.

The plans, elevations and sections of the building shall be drawn to a scale of 1:100 for plots measuring upto 2500 M²; and 1:200 for plots measuring more than 2500 M².

A separate area calculation drawing sheet showing the calculations of “carpet area” of each saleable unit like flat/apartment/ villa/cottage/garage/covered parking/ commercial unit/ club house/gym/ community centre/exclusive balcony or verandah/ exclusive terrace etc, that the promoter intends to sell/lease to prospective allottees in a real estate project, in accordance with the definition of “carpet area” as per the provisions of Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016 and as is required as per serial no. 2(XII) FORM ‘A’ specified in Himachal Pradesh Real Estate(Regulation and Development) Rules, 2017.

Similarly, the area calculation drawing sheet showing the calculations of all “common areas” that the promoter intends to sell/lease to prospective allottees in a real estate project on *pro rata* share basis, in accordance with the definition of “common areas” as per the provisions of Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016.

The carpet area of each saleable unit and common areas in a real estate project should be worked out by sub-dividing the saleable unit / space into geometrical shapes and working out area on the basis of dimensions of the sub-divided geometrical shapes to arrive at absolutely correct area of each saleable unit and common area in a real estate project.

These shall show:—

- (a) the plans of all the floors including basements and all external elevations and cross sections illustrating distinctly all the different levels and minimum one section through stair case;
- (b) the plinth level of the building with reference to the level of the mean level of street from where approach to the site is taken;
- (c) the schedule indicating the size of the doors, windows, openings and other methods of ventilation of each room/ area;
- (d) the means of access to the buildings and to its various floors as well as the means of escape in case of fire, if required under the specific law/ Code; alongwith ramps and steps with respect to the building;
- (e) in case of proposed additions and alterations in the existing building, all new works shall be shown on the drawings in distinctive colors alongwith index;
- (f) the method of disposal of waste water, sewage, storm water and water supply in detail;
- (g) provision of rain water harvesting system as per relevant Code in force ; and
- (h) provision for photo voltaic solar power plant as per relevant Code in force; and
- (i) provision for differently abled person(s) as per Act/rules in force.

- (viii) an explanatory note explaining the salient features of the proposed Real Estate Project in particular, the source of wholesome water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply schemes, storm water, sullage, sewage, sewerage **and provision for muck disposal** with estimated costs ;
- (ix) three sets of drawings showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and any of other works connected with such roads. These drawings shall indicate the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services. The detailed specifications and designs of roads, works thereof;
- (x) one set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments/flats with estimated cost of buildings or apartments/flats and Structural Stability Certificate and Soil Investigation Report thereof in **FORM 15**;
- (xi) a set of detailed specification and design for electric supply including street lighting, etc ;
- (xii) an undertaking in the shape of **self-declaration** to the effect that while constructing the building or apartment/flat, the owner/promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department's specification(s) for the quality of material to be used and quality of constructions;
- (xiii) a note indicating the type of development proposed *i.e.* land Use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public use etc.; and
- (xiv) the name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer.

3. I/We further hereby enclose the following documents, namely:—

- (i) Check List as per **Appendix 7**.
- (ii) Receipt in the shape of e-Challan or Challan or e-Payment or Demand Draft drawn in favour of the Competent Authority amounting to Rs.only (Rsonly) as application fee.

4. It is further requested that I /we may be exempted from providing the following amenity or amenities in the proposed Real Estate Project and an explanatory note, in duplicate, alongwith plans marked A.B.C. (so on) as to why the said amenity or amenities are not required to be provided in the Real Estate Project are enclosed herewith:—

- (i).....
- (ii).....
- (iii).....

5. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given in para 1 to 4 above are correct to the best of my/our knowledge and belief.

Enclosures: As above.

Yours faithfully,

Dated:.....

Signature of Applicant(s),

Place:.....

alongwith full Name(s) and
correspondence address.....

Phone No.....

E-mail address.....

4. Insertion of Form 35 and 36.—After FORM 34 so substitute the following Forms 35 and 36 shall be inserted, namely:—

**“TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

FORM-35
(See rule 42)

**APPLICATION FOR PART COMPLETION/COMPLETION CERTIFICATE
IN RESPECT OF REAL ESTATE PROJECTS**

To

The Director,
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I/We hereby apply for Part/Competition Certificate for Real Estate Project registered under The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Act No. 16 of 2016) *vide* No..... dated..... valid upto.....As required, I /we hereby submit the following documents and information as under,—

- (i) a copy of development permission granted by the Competent Authority;
- (ii) a copy of the detailed Plan of the project showing the works undergoing or completed for which the Part Completion Certificate is required, alongwith detailed list of apartments/plots completed;
- (iii) Structure Stability Certificate in accordance within the provision of Section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977.
- (iv) an explanatory note clearly indicating the details of external development works which have been completed or are in progress or are yet to be undertaken in conformity with the approved plan;
- (v) valid copy of the Consent to Establish the project issued by the Competent Authority;
- (vi) No Objection Certificate from Fire Department; and
- (vii) any other information,—

.....

Yours faithfully,

Applicant (s).....

Address.....

Phone No.....

E-mail address.....

***Note.**—Strike out which is not applicable.

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

FORM-36
(See rule 42)

***PART COMPLETION/COMPLETION CERTIFICATE
IN RESPECT OF REAL ESTATE PROJECTS**

No.....

Dated.....

To

Shri/Smt./M/s.....
.....

Subject.—Part Completion/Completion Certificate.

Reference: Your Application No..... dated

This is in reply to your Application under reference for issuance of Part Completion/Completion Certificate. This Part Completion/Completion Certificate is hereby granted in your favour for the Building/Apartment /Flat/Plot No..... Block No..... situated at Village/Town..... Tehsil District..... Himachal Pradesh and to the Real Estate Project registered under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 *vide* No.....(Name of Real Estate Project) situated at Village/Town..... Tehsil District....., Himachal Pradesh, as the development works have been completed by you, in respect above named of Building/Apartment /Flat/Plot No..... Block No.....or in respect of Real Estate Project , as per terms and conditions of the permission granted to you under provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977).

Director,
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

Copy to:—

The Chairman, Real Estate Regulatory Authority, Shimla, Himachal Pradesh for information and further necessary action.

Director,
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

***Note.—**Strike out which is not applicable.

5. Substitution of Appendix-7.—For Appendix-7, appended to the said rules, the following Appendix shall be substituted, namely:—

“APPENDIX-7

(See rules 13, 14 and 41)

**REGULATIONS FOR DEVELOPMENT OF REAL ESTATE PROJECTS
(Above 2500M²)****1. The Real Estate Project :**

The Real Estate Project shall mean the Real Estate Project as defined in the Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016(Act No. 16 of 2016). There shall be following five types of Real Estate Projects:—

- (a) Plotted Development Project.(b)
- (b) Group Housing Project.
- (c) Mixed Development (Residential and Commercial Use) Project.
- (d) Commercial Project.
- (e) Integrated Townships/New Townships/Smart Townships.

2. Application and documents for development permission of a Real Estate Project:

2.1 Any promoter, who desires to develop a Real Estate Project, shall make an application in writing in **FORM 34** alongwith application fee of Rupees one thousand to the Competent Authority for grant of development permission. Separate development permission shall be required for each Real Estate Project. The Promoter shall furnish therewith,—

- (a) proof/receipt of e-payment or e-challan or copy of challan or a demand draft drawn in favour of the Competent Authority for planning permission fee, project fee and service charges;
- (b) copy of Permanent Account Number (PAN) and Aadhar Card; and
- (c) the following Plans, Drawings and other documents shall be submitted either personally or by post *i.e.* off line or online, namely:—
 - (i) a copy of latest Jamabandi (not being more than six month old), in original showing the title/ownership of the land under the Real Estate Project;
 - (ii) a copy of latest original Tatima(not being more than six month old), showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting **Road**/path with its width as well as adjoining Khasra numbers falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question with their revenue classification;
 - (iii) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, mortgage, litigation in Revenue Courts and name of party in or over such land or non-encumbrance certificate from an Advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of Tehsildar/ Naib Tehsildar, as the case may be;
 - (iv) three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts,

important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land.

- (v) The Site Plan to be submitted along with the application for seeking permission shall be drawn to a scale of 1: 200 for plots up to 2500 square metres in size and on a scale of 1:500 for plots more than 2500 square metres in size. The plan shall show the following:—
- (a) The boundaries of the site conforming to revenue tatima and any contiguous features;
 - (b) The position of the site in relation to neighbouring street/ revenue road/rasta;
 - (c) The names and width of the streets on which the building is proposed to be situated, if any;
 - (d) All existing buildings standing on, over or under the site;
 - (e) The means of access from the street to the building, and to all other buildings, if any which the applicant intends to erect upon his contiguous land, referred to in clause (a) above;
 - (f) The width of the street, in front, if any at the sides or rear of building;
 - (g) The direction of North point relative to the plan of the buildings.
 - (h) Any existing physical features such as drains, trees, overhead/ underground electric supply lines including its capacity, etc.;
 - (i) The area of land under scheme as per revenue record and as available at site, ground coverage and the covered area on each floor alongwith its percentage covered to the total area of the site;
 - (j) The contour plan @ contour interval of 2 mtrs. for plots up to 2500 square metres and 5 mtrs. for plots above 2500 square metres.
 - (k) Details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, Sewerage Treatment Plant, rain harvesting tank, electric and telephone poles, fire hydrants, emergency evacuation signage.
- (vi) For Plotted Development projects *i.e.* sub-division of land into plots, three sets of drawings in the scale of 1:200 for plots of size up to an area of 2500 Sqm. and to the scale 1:500 for plots of sizes more than 2500 Sqm showing:—
- (a) Layout plan/site plan showing boundaries of site conforming to revenue tatima and status of land on all four sides;
 - (b) Existing road(s) with its width, abutting the plot, as per Revenue Record/ Tatima and/ or as existing at site physically, if not in Revenue Records;
 - (c) Contours, with contour interval of 2 mtrs. for plots of size up to 2500 Sqm. and contour interval of 5 mtrs. for plots of size more than 2500 Sqm.;
 - (d) Existing water bodies like Bauri, Well, Nallah, Khud, if any;
 - (e) Overhead or underground electrical lines with their capacities;
 - (f) Water or sewerage lines private or govt. with their capacities;
 - (g) Trees and Forest Boundary, if within or abutting the land under reference of Plot/ sub-division;

- (h) Layout plan showing all plots with their dimensions, internal roads/ Driveways, setbacks from the internal roads and boundaries, Green areas comprising of parks and open spaces, community buildings such as school, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report and mode, so as to make the scheme self-explanatory;
- (i) Area Schedule detailing total plot area as per revenue records and as available at site, total area of different land uses *i.e.* Residential, Commercial, Public/ Semi-Public if Any, area under internal roads/ driveways, footpaths, cycle tracks, Green area (parks and green belts), area under services like sewerage treatment Plants/ septic tanks and soak pits, Electrical Transformer or substation, overhead or underground water tanks with their respective capacities, accommodation for watch and ward staff.

A separate 'area calculation drawing sheet' showing the calculations of worked out area of each plot and space by sub dividing the plot / space into geometrical shapes and working out area on the basis of dimensions of the sub-divided geometrical shapes to arrive at absolutely correct area of each plot / each space including open area, green area etc;

- (j) North direction; and
- (k) Table/ Chart showing details of sub divided/ carved out plots *i.e.* No. of plots in each category, Plot area, Ground Coverage and its percentage, front sides and rear setbacks, FAR etc.

(vii) For Residential/ Commercial or Mixed Development Projects

Three sets of drawings in the scale of 1:100, in the format of working drawing, showing North direction, dimensions and area of building, apartment/flats/shops etc. and other architectural details and specifications of proposed building, apartment/flat/shop and all development proposals alongwith Schedule of built up area and open area, setbacks, area calculation sheet showing the calculations of worked out area of each plot or apartment/flat/shop, so as to make the scheme self explanatory.

The plans, elevations and sections of the building shall be drawn to a scale of 1:100 for plots measuring upto 2500 M²; and 1:200 for plots measuring more than 2500 M².

A separate area calculation drawing sheet showing the calculations of "carpet area" of each saleable unit like flat/ apartment/ villa/ cottage/ garage/ covered parking/ commercial unit/ club house/ gym/ community centre/ exclusive balcony or verandah/ exclusive terrace etc, that the promoter intends to sell/lease to prospective allottees in a real estate project, in accordance with the definition of "carpet area" as per the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and as is required as per serial no. 2(XII) form 'A' prescribed in Himachal Pradesh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.

Similarly, the area calculation drawing sheet showing the calculations of all "common areas" that the promoter intends to sell/lease to

prospective allottees in a real estate project on pro rata share basis, in accordance with the definition of “common area” as per the provisions of Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016.

The carpet area of each saleable unit and common areas in a real estate project should be worked out by sub-dividing the saleable unit / space into geometrical shapes and working out area on the basis of dimensions of the sub-divided geometrical shapes to arrive at absolutely correct area of each saleable unit and common area in a real estate project.

These shall show.—

- (a) The plans of all the floors including basements and all external elevations and cross sections illustrating distinctly all the different levels and minimum one section through stair case;
 - (b) The plinth level of the building with reference to the level of the mean level of street from where approach to the site is taken;
 - (c) The schedule indicating the size of the doors, windows, openings and other methods of ventilation of each room/ area;
 - (d) The means of access to the buildings and to its various floors as well as the means of escape in case of fire, if required under the specific law/Code; alongwith ramps and steps with respect to the building;
 - (e) In case of proposed additions and alterations in the existing building, all new works shall be shown on the drawings in distinctive colors along with index;
 - (f) The method of disposal of waste water, sewage, storm water and water supply in detail;
 - (g) Provision of rain water harvesting system as per relevant Code/law in force;
 - (h) Provision for photo voltaic solar power plant as per relevant Code in force;
 - (i) Provision for differently abled person(s) as per Act/rules in force.
- (viii) an explanatory note explaining the salient features of the proposed Real Estate Project in particular, the source of whole some water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply schemes, storm water, sullage, sewage, sewerage and provision for muck disposal with estimated costs;
- (ix) three sets of drawings showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads. These drawings shall indicate the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services. The detailed specifications and designs of roads, works thereof;
- (x) one set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments/flats with estimated cost of buildings or apartments/flats and

an undertaking regarding the Structural Stability Certificate and Soil Investigation Report thereof in **FORM 15**;

- (xi) a set of detailed specification and design for electric supply including street lighting, etc. ;
- (xii) an undertaking in the shape of self-declaration to the effect that while constructing the building or apartment/flat, the promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department's specification(s) for the quality of material to be used and quality of constructions;
- (xiii) a note indicating the type of development proposed i.e. land Use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public use etc.; and
- (xiv) the name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer.

Note.—(i) The Location Plan, Site Plan and drawings can be drawn on single sheet or in multiple sheets depending upon the size and area of the land or building or apartment, as the case may be.

(ii) The Plans and Drawings specified in clause (c) of sub-regulation 2.1 shall be clear and legible on A⁰ prints.

(iii) If the promoter wants to be exempted from providing any one or more of the amenities in a Real Estate Project, he shall furnish detailed explanatory note, in duplicate, alongwith the application indicating the reasons as to why the said amenity or amenities need not or cannot be provided.

3. Grant of development permission and deposit of Fee:

- (i) On receipt of the application, the Competent Authority, after making enquiry into the title to the land, extent and situation of the land, other information provided with the application, layout of the Real Estate Project, conformity of the development of the Real Estate Project, plan of development works to be executed in the Real Estate Project and such other matters as it may deem fit, and after affording the applicant an opportunity of being heard, shall pass an order, in writing, recording reasons either granting or refusing to grant such permission as per these Regulations.
- (ii) Where an order is passed granting permission, the Competent Authority shall grant approval, to deposit the requisite fee or any other condition, as the case may be. The permission fee shall be as prescribed under rule 16 of these rules and shall be deposited in the respective heads of the map approving Authorities.
- (iii) The planning permission granted to Real Estate Project shall be valid for a period of 3 years and may be renewed thereafter for a period of one year at a time on payment of fee @ 20% of planning permission fee to the, Competent Authority subject to maximum time period as specified by the Promoter for project completion in the Affidavit-cum-declaration on **FORM-B** of the Himachal Pradesh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.

- (iv) The promoter shall not make any alterations or additions in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the common areas within the project without the previous written consent of at-least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments/plot in such building. In case of addition or alteration in the project, after taking consent of the buyer(s), the Promoter shall submit the revised project plans to the Competent Authority on simple application highlighting the proposed changes in the project *vis-a-vis* original approved project along with fee @ 20% of planning permission fee.
- (v) The Promoter either himself or by any other person or entity shall develop infrastructure, amenities and common facilities such as schools, hospitals, community centres and other community buildings including street lighting on the land set apart for this purpose as per approved layout plan of the Real Estate Project. He shall handover such land and assets to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies in running order on such terms and conditions as may be fixed by the Competent Authority:

Provided that if having regard to the amenities which exists or are proposed to be provided in the locality, the Competent Authority is of the opinion that it is not necessary to provide one or more of such amenities, he may exempt the Promoter from providing such amenities, either wholly or in part, on such terms and conditions, as he may deem fit.

- (vi) The Promoter shall carry out all directions issued by the, Competent Authority for ensuring due compliance of the execution of the layout and the development works therein and to permit the Competent Authority or any officer authorized by him to inspect such execution:

Provided that the promoter shall fully provide essential infrastructure *i.e.* roads, foot-paths, water supply, sewerage and street lighting in running order before handing over the Real Estate Project to the local authority or allottees, as the case may be.

- (vii) The Promoter shall be responsible for the maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services until the date of transfer thereof in running order, free of cost to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies or Resident Welfare Association. Where the basic amenities have been provided by the local authorities, including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies, the promoter shall pay service charges to such local authorities, as may be prescribed, by such authorities till transfer.

4. Site selection:

The site may be selected in such area which is going to be proposed for Real Estate Project and the same is not having non-conforming uses like obnoxious uses, industrial and dumping ground etc. as the case may be, in its vicinity. If any site selected by an applicant/investor is not contiguous and some area is not acquired due to resistance of local public, in such cases the State Government will provide assistance in resolution of such contentious issues as well as acquisition of same. For any parcel of Government land falling within the selected site or in vicinity of the selected site which may be required for the project, the State Govt. may provide such land parcels on Lease to the applicant/Investor.

5. Check List:

A Check List showing Regulatory provisions and fulfillment thereof shall have to be submitted alongwith the proposal for Real Estate Project as under:—

Check List

| Sl. No. | Description | As per Regulations | As proposed |
|---------|---|--------------------|-------------|
| 1. | Name of Real Estate Project | | |
| 2. | Scheme Area | | |
| 3. | Slope of Area | | |
| 4. | Means of Access | | |
| 5. | Land Use Structure | | |
| 6. | Coverage (i) Under Flats (Block wise). (ii) Under other Uses (Block wise). (iii) The Carpet area, area of exclusive balcony and area of exclusive terrace, if any. | | |
| 7. | Total Built up Area | | |
| 8. | Floor Area Ratio (FAR) | | |
| 9. | No. of storeys in each Block. | | |
| 10. | Height of each floor | | |
| 11. | Total Height of Block | | |
| 12. | No. of Flats/Dwelling Units in each Block | | |
| 13. | Total Population. | | |
| 14. | Density per Hectare | | |
| 15. | Detail of facilities like school, health services etc. with respect to population. | | |
| 16. | Parking provision | | |
| 17. | Structural Stability Certification | | |
| 18. | Distance of structures from natural drainage. | | |
| 19. | Distance of structures from Highways and other Roads. | | |
| 20. | Distance of structures from HT/LT lines | | |
| 21. | Self-declaration/undertaking by the applicant regarding maintaining requisite safe distance from electric lines as per the provision of the Himachal Pradesh State Electricity Board Limited in case HT/LT line is crossing over/ nearby proposed site. | | |
| 22. | No Objection Certificate (NOC) of competent authority in case site abuts National Highway. For other State Highways, and Himachal Pradesh Public Works Department's scheduled roads the applicant shall be required to submit a self-declaration/undertaking to maintain minimum control width/ setback as per provisions of the Himachal Pradesh Road Side Land Control Act, 1968. | | |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 23. | Self-declaration/undertaking regarding adhering to fire safety provisions as per Himachal Pradesh Fire Safety Rules, 2019 of Fire Service Department. (NOC shall be required at Completion Stage). | | |
| 24. | No Objection Certificate of the competent authority of Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department or consent of Central Ground Water Authority regarding use of ground water. | | |
| 25. | Provision of Rain Water Harvesting system | | |
| 26. | Arrangement for disposal and treatment of solid waste, sullage, sewage, sewerage and storm water. | | |
| 27. | Provision for street lighting | | |
| 28. | Name of the registered Town Planner / Architect/Engineer with full correspondence address, appointed for the job. | | |
| 29. | Name of the registered Structural Engineer with full correspondence address, appointed for the job. | | |

6. Size and shape of Scheme Area:

The permission cases of Real Estate Projects shall be considered in the form of complexes and not on ribbon development pattern along Highways/Major Roads.

7. Slope:

Real Estate Project shall be allowed upto 45° slopes.

8. Land Use Structure of the Real Estate Projects:

| Sl. No. | Land Use | Percentage of Total Area | | | | |
|---------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|------------------------|
| | | Area Norm | Plotted Development | Group Housing Project | Mixed Development (Residential and Commercial) Project | Commercial Development |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Area under Plot | Saleable area | 50-60 % (inclusive of plot set-backs) | Maximum 35% | Maximum 35% | Maximum 35% |
| 2. | Commercial | | 02 -03 % | 02 -03 % | — | — |
| 3. | Public and Semi-Public. | Salable Area | 03 -05 % | 03 -05 % | 03 -05 % | — |
| | | Non saleable Area | 03 -05 % | 03 -05 % | 03 -05 % | — |
| 4. | Traffic and Transportation. | | 10-12% | 10-15 % | 10-15 % | 10-15% |

| | | | | | | |
|----|---|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| 5. | Parks and Open Spaces. | Non saleable Area | 10-15 % | 10-15 % | 10-15 % | 10-15 % |
| 6. | Area under Set Backs, pavement, plantation and landscaping etc. | | — | Balance | — | Balance |
| | Total. . | | 100% | 100 % | 100 % | 100% |

Note.— (a) Regulations *i.e.* Set Backs, Floor Area Ratio (FAR), Coverage, Storey etc. for building permission for particular use in **Plotted Project** where only plots have been carved out shall be as prescribed under respective Interim Development Plan, Development Plan and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, as the case may be.

(b) Regulations *i.e.* Set Backs, Floor Area Ratio, Coverage, Storey etc. for **Mixed Project** where partly plotted and partly flat and flats/ apartments (Residential as well as Commercial Use) have been proposed shall be as prescribed under respective Interim Development Plan, Development Plan and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and as per regulations of Appendix-7, as the case may be.

(c) Regulations *i.e.* Set Backs, Floor Area Ratio, Coverage, Storey etc. for **Commercial Use Project** where shops/showrooms/flats/apartments have been proposed shall be as prescribed under respective Interim Development Plan, Development Plan and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, as the case may be:

Provided that the Director, for the reasons to be recorded in writing, may relax the percentage prescribed at Serial Nos.(1) to (6) above in the table, keeping in view the location/site constraints/alternative arrangements of the Real Estate Project.

Explanation.—(i) In case of the lower size of plots measuring less than **2500 M²**, the Regulation of the concerned Interim Development Plan, Development Plan of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, as the case may be, shall be applicable.

(ii) Under Commercial Use, convenient shops @ of one shop per 150 persons shall have to be provided. These will include service shops like vegetable, shoe repair, dry cleaning, tailor, barber, general merchandise etc. The purpose of these shops should clearly be mentioned in the Plan and should be accordingly allotted after completion.

Further, in the approved residential group housing projects and plotted colonies, all plots, buildings with shops, educational and health facilities may be sold by the promoter, except for the plots and buildings earmarked for community centre/ club house. The promoter as well as the competent authority shall ensure that all plots/areas shall be used/ developed for the approved use only by the respective buyers.

(iii) In case Public and Semi-Public amenities like schools, health services etc. are available in the vicinity and the same are adequate to cater for the requirements of inhabitants, detail thereof shall have to be given at serial number 15 of the Check List as prescribed under sub-regulation 5. However, provision of toilets and urinals @ two toilets, one for ladies and one for gents, per 1000 persons

and provision for Kindergarten/ to lots etc. shall have to be made in every Real Estate Project.

9. Means of Access:

(i) Access from Main Road to the Real Estate Project site

The minimum access/approach from main road to the project site for construction of Real Estate Project with a population upto 1000 persons shall not be less than 5.00 Metre and for population above 1000 persons shall not be less than 6.00 Metre.

However, in case of low-rise, low density and isolated group housing projects an access/approach not less than 3.00 Meters can be considered. Such a project shall have an overall FAR of not more than 1.0 and minimum building height of 10 Meter.

(ii) In case if the access/approach road is 3 metre in width and abutting/passing the Real Estate Project, in such project 2 metre additional land along the complete length of road shall be surrendered by the applicant to meet the 5 meter minimum road width required for the proposed project.

(iii) Internal Access within the Real Estate Project

Width and length of means of internal access within the Real Estate Project shall be as under:

(a) For plain areas:—

| Sl. No. | Width (in Metre) | Length upto (in Metre) |
|---------|------------------|------------------------|
| 1. | 5.00 | 250 |
| 2. | 7.50 | 400 |
| 3. | 9.00 | 1000 |
| 4. | 12.00 | Above 1000 |

(b) For hilly areas:—

| Sl. No. | Width (in Metre) | Length upto (in Metre) |
|---------|------------------|------------------------|
| 1. | 5.00 | 400 |
| 2. | 7.50 | Above 1000 |

(iv) Foot paths

Promoter shall endeavour to provide footpaths within the prescribed width of roads/lanes as above along with the main roads/ lanes.

10. Parking Provision:

In case of Real Estate Project parking provision shall have to be provided @ 1.5 Equivalent Car Space (ECS) area per 100 M² of built up area. However, minimum 1

Equivalent Car Space (ECS) per residential unit shall be mandatory in all projects. In case of Economically Weaker section (EWS) parking provision shall have to be provided minimum @ 0.5 Equivalent Car Space (ECS) area per 100 M² of built up area. Maximum height of parking floor shall be 3.00 M for Residential Use and 4.00 M for Other uses.

11. Floor Area Ratio (FAR) :

Maximum Floor Area Ratio (FAR) shall be 1.75. However, in all Real Estate projects, the Premium FAR upto 0.75 over and above the base/permissible FAR of 1.75 shall be granted for all types of land-uses subject to payment of charges/ fee prescribed by the State Government.

12. Floor Height and Maximum Height of Building :

The minimum floor height of habitable floor of building may vary from 2.75 Metre to 3.50 Metre. However, the overall height of the buildings in Real Estate Projects shall not exceed 30.00 Metre in plain areas and 25.00 Metre including sloping roof in hilly areas. As per the Urban and Regional Development Plans Formation and Implementation Guidelines, 2014 and National Building Code, 2016 hilly areas is any area above 600 Metre in height from mean sea level, or any area with average slope of 30°. Maximum height of sloping roof shall be in accordance with the volume of structure and the same shall not be less than 30° slope of the roof.

The height of the building shall be measured from plinth of the building to the ridge of the roof. The minimum slope of the roof/ dormer shall not be less than 30°. The colour of the roof shall be in post office red or grey green or any other colour conforming to the colour of the natural roofing material.

13. Set Backs:

In a Real Estate Project the Block to Block distance shall be 1/3rd of average height of Blocks subject to minimum of 6.00 Meter. Distance of buildings from the adjoining properties and side Set Backs for plain area shall not be less than 1/3rd and for hilly area 1/4th of the height of the respective adjacent Block subject to minimum of 3.00 Meter. All the projections of the buildings including any appurtenant shall be at a minimum distance of 1.00 Meter from footpath or 2.00 Meter from the roads/ lane.

14. Structural Stability:

The Structural Stability provisions including Soil Investigation Report have to be strictly adhered as specified under section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977) and rule 21 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014. Monitoring of the same shall be ensured at each floor level and Completion Certificate in this regard shall be furnished to the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.

15. Environment and Health:

- (i) Proper air, light and ventilation to each dwelling unit shall be ensured. At least 3 hours sun may be available for each flat during winters. However, if the Water Closets (WCs) and Bath Rooms are not opening on to front, side, rear and interior

open spaces, these shall open on to the ventilation shaft. The minimum size of which shall be as under:—

| Sl. No. | Height of Buildings (in Metre) | Size of Ventilation Shaft (in Square Metre) | Minimum one dimension of the Ventilation Shaft (in Metre) |
|---------|--------------------------------|---|--|
| 1. | Upto 10.00 | 1.20 | 0.90 |
| 2. | Upto 12.00 | 2.80 | 1.20 |
| 3. | Upto 18.00 | 4.00 | 1.50 |
| 4. | Upto 24.00 and above | 5.40 | 1.80 |

(ii) Environmental conditions for sanctioning Building Plans:

In view of Notification No. S.O. 3999 (E), dated 9-12-2017 of the Ministry of Environment and Forests and Climate Change, Government of India, New Delhi and accordingly further directions of the State Government circulated *vide* letter No. STE-E(3)-4/2016, dated 1-5-2017, Regulations for Environmental conditions for sanctioning Building Plans shall be applicable in to in all the Planning Areas, Special Areas and Deemed Planning Areas in the State of Himachal Pradesh.

16. Safety Measures:

- (i) In case of buildings above 15.00 Meter of height, No Objection Certificate (NOC) from the Director, Fire Services or Chief Fire Officer, as the case may be, shall be required only at Completion Stage.
- (ii) The provision of stair cases shall be as per clause 4.6.2 of Part-IV of the National Building Code of India, 2016 *i.e.* minimum of 2 stair cases for floor area of more than 500 M². Atleast one of the stair case shall be on external wall of the buildings and shall open directly to the exterior. Width of stair case shall not be less than 3.00 Meter *i.e.* 1.50 Meter in one flight.
- (iii) Upto 4 storeys plus 1 parking floor, provision for a lift shall be optional. However, for more than 4 storeys plus 1 parking floor, it shall be mandatory requirement. The Promoter has to make provision for power back up for the lift and general lighting within and outside the building at his own cost.
- (iv) Adequate system of fire hydrants/ firefighting systems to the satisfaction of Director General, Fire Services or Chief Fire Officers or the District Level Fire Officer, as the case may be, shall be required.

17. Rain Water Harvesting:

Adequate provision for rain water harvesting structure @ 20 Liters per M² of the roof top area shall be made underground and the same shall be used for the purposes other than drinking and cooking.

18. Parks and Open Spaces:

Area under parks and tot lots shall have to be properly developed by providing retaining walls, railings, plantation etc. and amidst the Blocks; proper landscaping of the Real Estate Project area in accordance with the design shall be ensured by the

Promoter. The parks and green spaces shall be proposed/developed in two to three pockets only in centralized location accessible by the all the project allottees. One of the parks/green spaces shall be atleast 50% of the overall area reserved under Parks and open spaces use.

19. Refuse Chute System:

The provision of the refuse chute system in the Real Estate Projects for collection of domestic solid wastes shall be mandatory for the buildings exceeding 5 number of storeys.

20. Existing Trees and Plantation:

- (i) No construction shall be allowed within a radius of 2.00 Meter from the circumference of trunk of an existing tree and 5.00 Meter from the forest boundary measured from the circumference of trunk of an existing tree.
- (ii) The Promoter shall ensure plantation of trees at least equivalent to the anticipated population of the area and the same shall have to be monitored by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla. Local varieties of trees with exotic impact and attraction shall have to be planted.

21. Distance from Natural Drainage:

The distance from the Highest Flood Level (HFL) along Rivers, Khuds and Nallahs shall be as delineated in the Interim Development Plans / Development Plans and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014. No construction shall be allowed in parcel of land prone to floods.

However, if there are nallahs or smaller water bodies flowing through the open land, which is again very common on hills, the promoter have the liberty to channelize these to the sides of site and may even use these for watering the green or parks area.

22. Distance from Roads:

Distance of structures from roads shall be adhered to as under:—

| Sl. No. | Name of Road | Distance (in Meter) |
|---------|--|---------------------|
| 1. | National/ State Highways/ Himachal Pradesh Public Works Department's Scheduled Roads and Bye-passes. | 15.00 |
| 2. | Other District Roads | 10.00 |
| 3. | Other Roads | 05.00 |

23. Distance from Electric Lines:

Adequate distance from all the electric lines including HT/LT lines as per the requirement of Himachal Pradesh State Electricity Board Limited (HPSEB Ltd.) Rules, shall be maintained. A Self Declaration/Certificate to this effect shall be submitted by the applicant in this regard.

24. Assessment of Power Requirement:

In case power requirement assessment exceeds 50 KW, proper space for installation of Electric Transformer and Transmission Lines of 11 KV shall be provided in the layout plan. The proposed space is to be got verified from the concerned Officer of the Himachal Pradesh State Electricity Board (HPSEB) Ltd. and accordingly report shall have to be furnished.

25. Development of Infrastructure and its Maintenance:

The Promoter shall construct roads, drains, lay electricity lines, sewerage and make provision for disposal of solid waste etc. Suitable site has to be reserved for placement of dumpers. The provision of services infrastructure shall be made through a duct to be constructed on sides of the road. The Promoter has to provide street light poles, each at a distance of 30.00 Meter on either side of the roads. The provision of community water reservoir has to be made in the Scheme. All the infrastructural services shall be maintained by the Promoter till the time a Society is formed and got registered by the residents of the Scheme or Municipal Corporation or Municipal Council or Nagar Panchayat or Special Area Development Authority (SADA) or Panchayat, as the case may be, undertakes the maintenance pursuits of the area.

26. Control on Registration of Real Estate Projects and release of service connections:

The Sub-Registrar shall not register sale deed of a Flat/Apartment which has been constructed in violation of an approved plan of Real Estate Project. Similarly, the Himachal Pradesh State Electricity Board Limited as well as Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department shall not release any service connection without obtaining No Objection Certificate for releasing service Connections, of the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla under provision of Section 83-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977).

27. Supervision:

The registered Architect from the Council of Architecture and Structural Engineer, Graduate in Civil Engineering with 3 years' experience in Structural Engineering and the Town Planner registered from the Institute of Town Planners India shall be competent for supervision of development of land as per provisions of Annexure-A of Part II of the National Building Code, 2016 (as amended from time to time).

28. Preservation of the Natural Hill Profile:

Promoter shall endeavour to develop the Real Estate Project along the slopes of hill without much disturbance to the natural hill profile. In no case hill cut at any level shall exceed 3.50 Metre.

29. Preservation of local Heritage and Hill Architecture:

As far as possible local Heritage and Hill Architecture imperatives shall have to be ensured and incorporated in the designs in terms of facades, sloping roof, windows, doors etc. in hilly areas.

30. Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) Guidelines:

In case of any clarification with reference to any provision or if there is no any specific provision, the provisions as envisaged in the Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) Guidelines, 2014 of the Government of India or the National Building Code, 2016 (as amended from time to time) of India shall have to be adhered to.

31. Disclaimer:

The onus of obtaining all the necessary approvals/clearances required from all the concerned Departments in respect of Self-Declaration/Certificate given by the Promoter before starting actual execution of the work shall be on the Promoter. Regarding availability of physical infrastructure such as water supply lines, sewerage lines, electricity lines, disposal of solid waste etc. the codal formalities as per the provisions of the concerned Department are required to be adhered by the Promoter at his own risk and cost. Further, the Department of Town and Country Planning shall not be liable for any violations done by the applicant in respect of other applicable acts, rules and any legal dispute.”

By order,

DEVESH KUMAR,
Principal Secretary (TCP).

H.P. STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY, SHIMLA-171 009

OFFICE ORDER

Shimla-9, the 9th November, 2022

No. P.F./LSA/Secretaries/2022.—The Hon’ble Executive Chairperson, H.P. State Legal Services Authority has been pleased to grant 13 days earned leave *w.e.f.* 14-11-2022 to 26-11-2022 with permission to prefix 13-11-2022 being Sunday in favour of Shri Vishal Kaundal, Secretary, District Legal Services Authority, Chamba.

Certified that Shri Vishal Kaundal will join the same post and at the same station from where he proceeds on earned leave, after the expiry of the above leave period.

Also certified that Shri Vishal Kaundal would have continued to hold the post of Secretary, DLSA Chamba, but for his proceeding on leave for the above period.

By order,

Sd/-
Member Secretary,
H.P. State Legal Services Authority, Shimla-9.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT**NOTIFICATION***Shimla-171001, the 3rd August, 2021*

No. 11-1/85(Lab)ID/2021-Kangra.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Ashok Kumar s/o Shri Pasinda Ram, r/o V.P.O. Boda, Tehsil Palampur, District Kangra, H.P. and the Proprietor, M/s New Prem Bus Service, V.P.O. Nagrota Bagwan, District Kangra, H.P. on the issue of alleged illegal termination from services during March, 2020.

As per the report under section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-cum-Conciliation Officer, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Ashok Kumar s/o Shri Pasinda Ram, r/o V.P.O. Boda, Tehsil Palampur, District Kangra, H.P. by the Proprietor, M/s New Prem Bus Service, V.P.O. Nagrota Bagwan, District Kangra, H.P. during March, 2020 without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employer?”

Sd/-

*Joint Labour Commissioner.***LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT****NOTIFICATION***Shimla-171001, the 11th October, 2021*

No. 11-23/84(Lab)ID/2021-Una.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Ashwani Kumar s/o Shri Bhisham Singh, r/o Polian Beet, Tehsil Haroli, District Una, H.P. and the Occupier/Factory Manager, M/s Haustus Biotech Private Limited, 44-45, Industrial Area, Tahliwal, Tehsil Haroli, District Una, H.P. on the issue of alleged illegal termination from services *w.e.f.* 29-04-2021.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-cum-Conciliation Officer, Tahliwal, District Una, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of section 12 of

the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Ashwani Kumar s/o Shri Bhisham Singh, r/o Polian Beet, Tehsil Haroli, District Una, H.P. *w.e.f.* 29-04-2021 by the Occupier/Factory Manager, M/s Haustus Biotech Private Limited, 44-45, Industrial Area, Tahliwal, Tehsil Haroli, District Una, H.P., without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employer/ management?”

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 21st March, 2021

No. 11-1/11(Lab)ID/2022-Nurpur.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Ashwani Kumar s/o Shri Bhagwan Dass, r/o V.P.O. Bhugnara, Tehsil Nurpur, District Kangra, H.P. and (i) the Executive Engineer, I&PH Division, Nurpur, District Kangra, H.P. (Principal Employer), (ii) the Proprietor, M/s Vishwakarma Engineering Services Jachh, P.O. Jassur, Tehsil Nurpur, District Kangra, H.P. (Contractor) on the issue of alleged illegal termination from services *w.e.f.* 19-06-2019.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-*cum*-Conciliation Officer, Nurpur, District Kangra, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Ashwani Kumar s/o Shri Bhagwan Dass, r/o V.P.O. Bhugnara, Tehsil Nurpur, District Kangra, H.P. by (i) the Executive Engineer, I&PH

Division, Nurpur, District Kangra, H.P. (Principal Employer), (ii) the Proprietor, M/s Vishwakarma Engineering Services Jachh, P.O. Jassur, Tehsil Nurpur, District Kangra, H.P. (Contractor) *w.e.f.* 19-06-2019 (as alleged by workman), without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, compensation and past service benefits the above worker is entitled to from the above employers?”

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 24th February, 2021

No. 11-1/85(Lab)ID/2021-Kangra.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Balbir Singh s/o Shri Udham Singh, r/o Village Kot Batuhi, P.O. Mastgarh, Tehsil Jawali, District Kangra, H.P. and the Proprietor, M/s New Prem Bus Service, V.P.O. Nagrota Bagwan, District Kangra, H.P. on the issue of alleged illegal termination from services during February, 2020.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Officer-*cum*-Conciliation Officer, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section-7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Balbir Singh s/o Shri Udham Singh, r/o Village Kot Batuhi, P.O. Mastgarh, Tehsil Jawali, District Kangra, H.P. by the Proprietor, M/s New Prem Bus Service, V.P.O. Nagrota Bagwan, District Kangra, H.P. during February, 2020 without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employer?”

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT**NOTIFICATION***Shimla-171 001, the 28th September, 2021*

No. 11-1/85(Lab)ID/2021-Kangra.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Balkrishan s/o Shri Mahant Ram, r/o V.P.O. Deol, Tehsil Baijnath, District Kangra, H.P. and (1) The Chairman, M/s SPML Infra Limited, 22, Camac Street, 3rd Floor, Block-A, Kolkata, (2) The General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbhalhaar Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., (3) The Deputy General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbhalhaar Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P. on the issue of alleged termination from services *w.e.f.* 23-12-2019.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-*cum*-Conciliation Officer, Palampur, District Kangra, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Balkrishan s/o Shri Mahant Ram, r/o V.P.O. Deol, Tehsil Baijnath, District Kangra, H.P. *w.e.f.* 23-12-2019 (as alleged by workman) by (1) The Chairman, M/s SPML Infra Limited, 22, Camac Street, 3rd Floor, Block-A, Kolkata, (2) The General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbhalhaar Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., (3) The Deputy General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbhalhaar Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employers/management?”

Sd/-

*Joint Labour Commissioner.***LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT****NOTIFICATION***Shimla-171 001, the 5th October, 2021*

No. 11-5/99(Lab)ID/2021-Chamba.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Bhikham Ram s/o Shri Dohlu, r/o Village Chanchoga, P.O.

Bagheigarh, Tehsil Churah, District Chamba, H.P. and (i) The Employer, IA Energy, D-17, Lane-1, Sector-1, New Shimla, District Shimla, H.P., (ii) The Project Manager, M/s I.A. Energy, 36MW, Power Project, Chanju-1, Village Kathwar, Tehsil Churah, District Chamba, H.P. on the issue of alleged termination from services *w.e.f.* 28-03-2020.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-*cum*-Conciliation Officer, Chamba, District Chamba, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Bhikham Ram s/o Shri Dohlu, r/o Village Chanchoga, P.O. Bagheigarh, Tehsil Churah, District Chamba, H.P. *w.e.f.* 28-03-2020 by (i) The Employer, IA Energy, D-17, Lane-1, Sector-1, New Shimla, District Shimla, H.P., (ii) The Project Manager, M/s I.A. Energy, 36MW, Power Project, Chanju-1, Village Kathwar, Tehsil Churah, District Chamba, H.P., without conducting domestic enquiry and without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employers/management?”

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 26th February, 2021

No. 11-23/84(Lab)ID/2021-Una.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between (i) Shri Robin Saini s/o Shri Suresh Kumar Saini, r/o Village Lower Arniala, P.O. Kotla Kalan, Tehsil & District Una, H.P., (ii) Shri Vishal Sharma s/o Shri Satish Kumar, r/o V.P.O. Raisari, Tehsil & District Una, H.P., (iii) Shri Sonu Kumar s/o Shri Barfi Ram, r/o V.P.O. Budhwar, Tehsil Bangana, District Una, H.P. (iv) Shri Abhishek Kalia s/o Shri Janak Raj Kalia, r/o Village Rapho Muchlyan, P.O. Rapoh Missran, Tehsil Amb, District Una, H.P., (v) Shri Nikhil Kapila s/o Shri Kamal Dev Kapila, r/o V.P.O. Ajouli, Tehsil & District Una, H.P., (vi) Shri Yogesh Sharma s/o Shri Ram Krishan Sharma, r/o V.P.O. Bhanjwani, Tehsil Ghumarwin, District Bilaspur, H.P. (vii) Shri Rabin Kumar s/o Shri Ranbir Singh Thakur, r/o Village Bajroh, P.O. Badhani, Tehsil Bhoranj, District Hamirpur, H.P. and Shri Ram Sumer s/o Shri Jagat Pal, r/o Village Akoopur, P.O. Haswa, Tehsil & District Fatehpur, U. P. and the Employer/Factory Manager, M/S Inox Wind Limited, Plot No.-1, Industrial Area, V.P.O. Basal, Tehsil & District Una, H.P. on the issue of alleged transfer from Himachal Pradesh to Gujarat and other parts of country during the spread of COVID-19 pandemic.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Officer-*cum*-Conciliation Officer, Una, District Una, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the demands raised by (i) Shri Robin Saini s/o Shri Suresh Kumar Saini, r/o Village Lower Arniala, P.O. Kotla Kalan, Tehsil & District Una, H.P., (ii) Shri Vishal Sharma s/o Shri Satish Kumar, r/o V.P.O. Raisari, Tehsil & District Una, H.P., (iii) Shri Sonu Kumar s/o Shri Barfi Ram, r/o V.P.O. Budhwar, Tehsil Bangana, District Una, H.P., (iv) Shri Abhishek Kalia s/o Shri Janak Raj Kalia, r/o Village Rapho Muchlyan, P.O. Rapoh Missran, Tehsil Amb, District Una, H.P., (v) Shri Nikhil Kapila s/o Shri Kamal Dev Kapila, r/o V.P.O. Ajouli, Tehsil & District Una, H.P. (vi) Shri Yogesh Sharma s/o Shri Ram Krishan Sharma, r/o V.P.O. Bhanjwani, Tehsil Ghumarwin, District Bilaspur, H.P., (vii) Shri Rabin Kumar s/o Shri Ranbir Singh Thakur, r/o Village Bajroh, P.O. Badhani, Tehsil Bhoranj, District Hamirpur, H.P. and Shri Ram Sumer s/o Shri Jagat Pal, r/o Village Akoopur, P.O. Haswa, Tehsil & District Fatehpur, U. P. regarding their transfer orders issued by the Employer/Factory Manager, M/S Inox Wind Limited, Plot No.-1, Industrial Area, V.P.O. Basal, Tehsil & District Una, H.P. during the spread of COVID-19 Pandemic from out of Himachal Pradesh to Gujarat and other parts of India and not paid their due wages/ salary for three months from August, September and October, 2020 and not paying their legitimate full and final dues as settlement held with other workmen is legal and justified? If not, what kind of service benefits, financial relief and other benefits including compensation are entitled to from the employer under the Industrial Disputes Act, 1947?”

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 5th March, 2022

No. 11-23/84(Lab)ID/2022-Una.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Rohit Kumar s/o Shri Sunder Kumar, r/o V.P.O. Kotla Kalan (Upper), Tehsil & District Una, H.P. and the Managing Director, M/s Inox Wind Limited, Plot No.-1, Khasra No.-264-267, Industrial Area, V.P.O. Basal, Tehsil & District Una, H.P. on the issue of alleged illegal termination from services *w.e.f.* 29-02-2020 *vide* letter dated 07-03-2020 after conducting domestic enquiry.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-*cum*-Conciliation Officer, Una, District Una, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Rohit Kumar s/o Shri Sunder Kumar, r/o V.P.O. Kotla Kalan (Upper), Tehsil & District Una, H.P. by the Managing Director, M/s Inox Wind Limited, Plot No.-1, Khasra No.-264-267, Industrial Area, V.P.O. Basal, Tehsil & District Una, H.P. *w.e.f.* 29-02-2020 *vide* letter dated 07-03-2020 after conducting domestic enquiry and without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, compensation and past service benefits the above worker is entitled to from the above employer/ management?”

Sd/-
Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 28th April, 2022

No. 11-2/86(Lab)ID/2022-Bilaspur.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Rakesh Kumar s/o Shri Gorakh Ram, r/o Village Kuthera, P.O. Malangan, Tehsil Jhandutta, District Bilaspur, H.P. and the Divisional Forest Officer, Forest Division Bilaspur, District Bilaspur, H.P. on the issue of his alleged time to time termination from services *w.e.f.* 01-05-2005 to 27-11-2016 and final termination *w.e.f.* 28-11-2016.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Officer-*cum*-Conciliation Officer, Bilaspur, District Bilaspur, H.P., she tried her level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial

Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether time to time termination of services of Shri Rakesh Kumar s/o Shri Gorakh Ram, r/o Village Kuthera, P.O. Malangan, Tehsil Jhandutta, District Bilaspur, H.P. *w.e.f.* 01-05-2005 to 27-11-2016 and final termination *w.e.f.* 28-11-2016 by the Divisional Forest Officer, Forest Division Bilaspur, District Bilaspur, H.P., without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits, regularization and compensation the above worker is entitled to from the above employer?”

Sd/-
Joint Labour Commissioner.

LABOUR & EMPLOYMENT DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-171 001, the 28th September, 2021

No. 11-1/85(Lab)ID/2021-Kangra.—It appears to the undersigned that an industrial dispute exists between Shri Rakesh Kumar s/o Shri Chokas Ram, r/o V.P.O. Deol, Tehsil Baijnath, District Kangra, H.P. and (1) The Chairman, M/s SPML Infra Limited, 22, Camac Street, 3rd Floor, Block-A, Kolkata, (2) The General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbalhaar Home Stay, Chimbalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., (3) The Deputy General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbalhaar Home Stay, Chimbalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P. on the issue of alleged termination from services *w.e.f.* 23-12-2019.

As per the report under Section 12(4) of the Industrial Disputes Act, 1947 submitted by the Labour Inspector-cum-Conciliation Officer, Palampur, District Kangra, H.P., he tried his level best to settle the dispute during conciliation proceedings but could not succeed. The report so received has been considered by the undersigned and as per power vested under sub-section 5 of Section 12 of the Act *ibid*, the undersigned has formed an opinion and decided that this dispute is required to be legally adjudicated by the Labour Court/ Industrial Tribunal.

Therefore, the undersigned while exercising the powers of appropriate Government vested in me *vide* Himachal Pradesh Government Notification No. Shram (A) 4-9/2006-IV-Loose, dated 15th February, 2014 and as per power vested under sub-section 1 of Section 10 of the Industrial Disputes Act, 1947 (14 of 1947) this industrial dispute is referred to the Labour Court/Industrial Tribunal, Kangra at Dharamshala, District Kangra, H.P. constituted under Section 7 of Act *ibid*, on the following issue/ issues for legal adjudication:—

“Whether the termination of services of Shri Rakesh Kumar s/o Shri Chokas Ram, r/o V.P.O. Deol, Tehsil Baijnath, District Kangra, H.P. *w.e.f.* 23-12-2019 (as alleged by workman) by (1) The Chairman, M/s SPML Infra Limited, 22, Camac Street, 3rd Floor, Block-A, Kolkata, (2) The General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbalhaar

Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., (3) The Deputy General Manager, M/s SPML Infra Limited, Near Chimbhalhaar Home Stay, Chimbhalhaar, P.O. Geetapeeth, Palampur, District Kangra, H.P., without complying with the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, is legal and justified? If not, what amount of back wages, seniority, past service benefits and compensation the above worker is entitled to from the above employers/management?"

Sd/-

Joint Labour Commissioner.

ब अदालत कार्यकारी दण्डाधिकारी निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0)

श्री पूर्ण चन्द पुत्र श्री खीमा राम, निवासी टिकरी, डाकघर अर्सू, तहसील निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0) वादी।

बनाम

आम जनता

प्रतिवादी।

विषय.—प्रार्थना—पत्र जेर धारा 13(3) जन्म व मृत्यु अधिनियम, 1969 के अन्तर्गत जन्म तिथि दर्ज करने बारे।

इस कार्यालय में श्री पूर्ण चन्द पुत्र श्री खीमा राम, निवासी टिकरी, डाकघर अर्सू, तहसील निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0) ने उक्त अधिनियम के अन्तर्गत प्रार्थना—पत्र गुजार कर निवेदन किया है कि मेरे पुत्र सुशील कुमार का जन्म घर पर ही हुआ है। जिसका नाम अज्ञानता के कारण व ईलाका गैर रहने से निश्चित अवधि में जन्म/मृत्यु पंजी में दर्ज नहीं हो सका है और सुशील कुमार का जन्म दिनांक 30-09-1982 को स्थान टिकरी में हुआ है। सायल ने ग्राम पंचायत अर्सू में अपने पुत्र का नाम दर्ज करने का अनुरोध किया है।

इस इशतहार द्वारा आम जनता को सूचित किया जाता है कि यदि किसी भी व्यक्ति को सुशील कुमार के नाम व जन्म तिथि ग्राम पंचायत अर्सू में दर्ज करने हेतु एतराज हो तो वह दिनांक 19-11-2022 तक हमारे कार्यालय में हाजिर होकर लिखित व मौखिक एतराज प्रस्तुत करें उक्त तारीख के बाद कोई भी एतराज मान्य नहीं होगा और समझा जावेगा कि उक्त नाम व जन्म तिथि ग्राम पंचायत में दर्ज करने बारे किसी का कोई एतराज नहीं है तथा सचिव ग्राम पंचायत अर्सू को नाम व जन्म तिथि दर्ज करने के आदेश पारित कर दिए जायेंगे।

आज दिनांक 19-03-2022 को हमारे हस्ताक्षर व मोहर अदालत से जारी हुआ।

मोहर।

हस्ताक्षरित/—

कार्यकारी दण्डाधिकारी एवं तहसीलदार,
निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0)।

**In the Court of Sh.Vikas Shukla, H.A.S., Marriage Officer-cum-Sub-Divisional
Magistrate, Kullu, District Kullu (H.P.)**

In the matter of :

1. Murli Manohar s/o Sh. Chhape Ram, r/o V.P.O. Peej, Tehsil & Distt. Kullu (H.P.).

2. Borissova Valerie d/o Valeryevna, r/o Street Dampremy, 14/11-6000, Charleroi, Belgium at present r/o Village & P.O. Peej, Tehsil & Distt. Kullu (H.P.).

Versus

General Public

Subject.—Proclamation for the registration of marriage under section 16 of Special Marriage Act, 1954.

Murli Manohar and Borissova Valerie filed an application alongwith affidavits in the court of undersigned under section 16 of Special Marriage Act, 1954 that they have solemnized their marriage on 19-10-2022 and they are living as husband and wife since then, hence their marriage may be registered under Act *ibid*.

Therefore, the general public is hereby informed through this notice that any person who has any objection regarding this marriage can file the objection personally or in writing before this court on or before 19-11-2022. The objection received after 19-11-2022 will not be entertained and marriage will be registered accordingly.

Issued today on 21-10-2022 under my hand and seal of the court.

Seal. Sd/-
Marriage Officer-cum-Sub-Divisional Magistrate,
Kullu, District Kullu (H.P.).

In the Court of Executive Magistrate, Anni, District Kullu, H.P.

Kaur Singh . . Applicant.

Versus

General Public . . Respondent.

Subject.—Notice under section 13(3) of Birth & Death Registration Act, 1969.

Sh. Kaur Singh s/o Sh. Nurgu Ram, resident of Village Tarala, P.O. Jaon, Tehsil Anni, District Kullu, H.P. has moved an application in the office of the undersigned accompanying with an affidavit stating that the death registration event of her mother Smt. Ambalu Devi w/o Sh. Nurgu Ram died on 11-11-2019, has not been entered in the record of Gram Panchayat Buchhair.

Hence, the general public is hereby made aware through this notice that if any person or relative have any objection regarding entering death event of the mother of the applicant died on 11-11-2019 in the Panchayat record of Gram Panchayat Buchhair, he/she/they may file his/her/their objections on or before 20-11-2022 before this court. In case of non-filing of any objection, the *ex-parte* order will be passed.

Given under my seal and signature on this 20th day of October, 2022.

Seal. Sd/-
Executive Magistrate,
Anni, District Kullu, H.P.

ब न्यायालय उप-मण्डल दण्डाधिकारी, निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0)

राकेश कुमार पुत्र श्री इन्द्र सिंह, निवासी बाहवा फाटी, तहसील निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0)

प्रार्थी।

बनाम

आम जनता

प्रतिवादी।

उनवान मुकद्दमा : जेर धारा 8(4) हि0 प्र0 विवाह अधिनियम, 1996 के अन्तर्गत विवाह पंजीकरण करने बारे।

उनवान मुकद्दमा प्रार्थना-पत्र जेर धारा 8(4) हि0 प्र0 विवाह अधिनियम, 1996 के अन्तर्गत इस न्यायालय में राकेश कुमार पुत्र श्री इन्द्र सिंह, निवासी बाहवा फाटी व तहसील निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0) ने गुजार कर निवेदन किया है कि उसका विवाह श्रीमती रमिता देवी पुत्री श्री देव सैन, निवासी व डा0 झाकड़ी, तहसील रामपुर, जिला शिमला हि0प्र0 (मूल निवासी नेपाल) के साथ हिन्दु परंपरा अनुसार दिनांक 18-05-2015 को हुआ था। अज्ञानता के कारण निश्चित अवधि में अपना विवाह ग्राम पंचायत बाहवा, विकास खण्ड निरमण्ड में दर्ज नहीं करा सका और इस विषय में उसने अपना शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। प्रार्थी ने ग्राम पंचायत बाहवा में उसका विवाह पंजीकरण रजिस्टर में विवाह पंजीकृत करने के आदेश जारी करने का अनुरोध कर रखा है।

इस इशतहार द्वारा आम जनता को सूचित किया जाता है कि यदि किसी भी व्यक्ति को राकेश कुमार पुत्र श्री इन्द्र सिंह, निवासी बाहवा फाटी व तहसील निरमण्ड, जिला कुल्लू के साथ श्रीमती रमिता देवी पुत्री श्री देव सैन, निवासी व डा0 झाकड़ी, तहसील रामपुर, जिला शिमला हि0प्र0 (मूल निवासी नेपाल) के विवाह को ग्राम पंचायत बाहवा विकास खण्ड निरमण्ड, जिला कुल्लू के विवाह रजिस्टर में पंजीकृत करने बारे किसी प्रकार का एतराज हो तो दिनांक 30-11-2022 तक अधोहस्ताक्षरी के कार्यालय में हाजिर होकर लिखित व मौखिक एतराज प्रस्तुत करें उक्त तारीख के बाद कोई भी एतराज मान्य नहीं होगा और समझा जायेगा कि उपरोक्त राकेश कुमार के साथ श्रीमती रमिता देवी पुत्री श्री देव सैन के विवाह पंजीकृत करने बारे किसी का कोई एतराज नहीं है तथा सचिव ग्राम पंचायत बाहवा को विवाह पंजीकृत करने के आदेश पारित कर दिए जायेंगे।

आज दिनांक 20-10-2022 को हमारे हस्ताक्षर व मोहर अदालत से जारी हुआ।

मोहर।

हस्ताक्षरित / -

उप-मण्डल दण्डाधिकारी,
निरमण्ड, जिला कुल्लू (हि0 प्र0)।

ब अदालत कार्यकारी दण्डाधिकारी (तहसीलदार), नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0)

श्रीमती दयामंती पुत्री श्री रामा नन्द, निवासी ग्राम व डाकघर पंजाहल, तहसील नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0)।

बनाम

आम जनता

प्रार्थिया श्रीमती दयामंती पुत्री श्री रामा नन्द, निवासी ग्राम व डाकघर पंजाहल, तहसील नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0) ने अधीन धारा 13(3) जन्म एवं मृत्यु पंजीकरण अधिनियम, 1969 के अन्तर्गत प्रस्तुत करके आवेदन किया है कि उसकी जन्म तिथि 01-07-1971 है, जो ग्राम पंचायत पंजाहल, तहसील नाहन में दर्ज नहीं है। जिसे प्रार्थिया अब दर्ज करवाना चाहती है।

अतः सर्वसाधारण को इस इशतहार द्वारा सूचित किया जाता है कि इस सम्बन्ध में यदि किसी व्यक्ति को कोई उजर या एतराज हो तो वह स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 26-11-2022 को प्रातः 10.00 बजे अदालत में हाजिर होकर अपना एतराज प्रस्तुत कर सकता है। अगर उक्त तारीख तक किसी का उजर/एतराज प्राप्त नहीं होता तो उक्त श्रीमती दयामंती की जन्म तिथि 01-07-1971 ग्राम पंचायत पंजाहल, तहसील नाहन में दर्ज करने के आदेश जारी कर दिये जावेंगे।

आज दिनांक 20-10-2022 को हमारे हस्ताक्षर व मोहर सहित अदालत से जारी हुआ।

मोहर।

हस्ताक्षरित /—
कार्यकारी दण्डाधिकारी (तहसीलदार),
नाहन, जिला सिरमौर (हि0 प्र0)।

ब अदालत कार्यकारी दण्डाधिकारी (तहसीलदार), नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0)

श्री नेकू पुत्र श्री फिरोज, निवासी ग्राम काटल, डाकघर कौलावाला भूड, तहसील नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0)।

बनाम

आम जनता

प्रार्थी श्री नेकू पुत्र श्री फिरोज, निवासी ग्राम काटल, डाकघर कौलावाला भूड, तहसील नाहन, जिला सिरमौर (हि0प्र0) ने अधीन धारा 13(3) जन्म एवं मृत्यु पंजीकरण अधिनियम, 1969 के अन्तर्गत प्रस्तुत करके आवेदन किया है कि उसके पुत्र श्री सुलेमान की जन्म तिथि 21-07-2019 है, जो ग्राम पंचायत कौलावाला भूड, तहसील नाहन में दर्ज नहीं है। जिसे प्रार्थी अब दर्ज करवाना चाहता है।

अतः सर्वसाधारण को इस इशतहार द्वारा सूचित किया जाता है कि इस सम्बन्ध में यदि किसी व्यक्ति को कोई उजर या एतराज हो तो वह स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 26-11-2022 को प्रातः 10.00 बजे अदालत में हाजिर होकर अपना एतराज प्रस्तुत कर सकता है। अगर उक्त तारीख तक किसी का उजर/एतराज प्राप्त नहीं होता तो उक्त श्री सुलेमान की जन्म तिथि 21-07-2019 ग्राम पंचायत कौलावाला भूड, तहसील नाहन में दर्ज करने के आदेश जारी कर दिये जावेंगे।

आज दिनांक 20-10-2022 को हमारे हस्ताक्षर व मोहर सहित अदालत से जारी हुआ।

मोहर।

हस्ताक्षरित /—
कार्यकारी दण्डाधिकारी (तहसीलदार),
नाहन, जिला सिरमौर (हि0 प्र0)।